

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

---

LA

# RESPONSABILITÉ DES ENTREPRENEURS

A

L'ÉGARD DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

---

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

*Le mercredi 1<sup>er</sup> juin 1910, à 1 heure 1/2*

PAR

**Louis GALLIÉ**

---

*Président : M. AMBROISE COLIN, professeur.*

*Suffragants : { MM. PIÉDELIÈVRE, professeur.  
                  { WEISS, professeur.*

---

PARIS

ÉMILE LAROSE, LIBRAIRE-ÉDITEUR

11, Rue Victor Cousin, 11

---

1910



THÈSE  
POUR  
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation  
ni improbation aux opinions émises dans les  
thèses; ces opinions doivent être considérées  
comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

---

LA

# RESPONSABILITÉ DES ENTREPRENEURS

A

L'ÉGARD DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

---

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

*Le mercredi 1<sup>er</sup> juin 1910, à 1 heure 1/2*

PAR

**Louis GALLIÉ**

---



*Président : M. AMBROISE COLIN, professeur.*

*Suffragants : { MM. PIÉDELIÈVRE, professeur  
WEISS, professeur.*

---

PARIS

ÉMILE LAROSE, LIBRAIRE-ÉDITEUR

11, Rue Victor Cousin, 11

---

1910



LA  
**RESPONSABILITÉ DES ENTREPRENEURS**  
A  
L'ÉGARD DES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

---

INTRODUCTION

La responsabilité est devenue dans les temps modernes un des plus considérables sujets de controverse juridique. C'est une ou plutôt un groupe de questions aux ramifications qui se multiplient en se divisant à l'infini comme celles d'un arbre centenaire devenu géant. On peut se demander les causes qui ont produit maintenant ce développement considérable.

Le progrès matériel rapide du siècle dernier paraît être une cause d'une certaine importance.

Les inventions modernes ayant augmenté les cas où l'individu souffre de l'action d'un tiers, il s'est trouvé porté à demander plus souvent l'intervention de la loi et de la justice pour le protéger.

Une cause qui paraît aussi avoir eu quelque impor-

tance est la centralisation du pouvoir depuis la Révolution.

Dans ce domaine comme dans tous les autres, elle a amené et poussé l'individu à provoquer l'intervention de l'État sous l'une de ses incarnations, le pouvoir judiciaire.

Il faut aussi probablement compter avec l'adoucissement des mœurs et l'augmentation de sensibilité produits par la littérature, la philosophie et le bien-être se répandant. Bien des faits paraissent donner lieu à réparation avec le raffinement actuel de l'idée de justice qui étaient acceptés autrefois avec un fatalisme tranquille.

Quelles que soient les causes qui ont déterminé le développement de la théorie de la responsabilité en droit, le fait certain c'est qu'elle a pris une extension considérable et que dans la pratique elle est l'objet du plus grand nombre de litiges.

Le sujet traité ici n'est qu'une des questions soulevées par la théorie de la responsabilité.

Il n'en est ni la moindre ni la plus considérable. Mais elle affecte d'ordinaire dans les livres des allures spéciales.

On peut croire de loin que les entrepreneurs ont à l'égard des propriétaires une responsabilité tout à fait particulière. On a l'air de penser qu'ils exercent une sorte de sacerdoce ou de tutelle, et que le propriétaire est un néophyte ou un mineur.

C'est une singulière manière de voir. Leur métier n'a rien de mystérieux et on se demande pour quelle raison le propriétaire devrait être traité comme un homme incapable de se conduire dès qu'il s'agit d'assembler de la pierre et d'élever des murs, alors que maintes fois il sera plus instruit même des choses de ce métier que l'entrepreneur qui sera d'un niveau social inférieur au sien. Si le rôle de l'entrepreneur est ramené à de simples proportions et qu'il soit considéré comme toutes les autres personnes employées par un tiers pour un ouvrage déterminé, on n'aura pas à lui appliquer de législation spéciale, mais le droit commun. On le considérera comme responsable lorsqu'il aura commis une faute.

C'est la *thèse* qui va être ici soutenue sous cette rubrique de *la responsabilité des entrepreneurs d'immeubles à l'égard des propriétaires*.

La matière présente une riche floraison de questions qui pourraient chacune être l'objet d'un ouvrage, si on le voulait complet au point de vue jurisprudence. Cet ouvrage, quelque intéressant qu'il soit, ne pourrait jamais avoir qu'une valeur très éphémère, la jurisprudence paraissant ne jamais pouvoir se fixer sur des questions où il ne peut guère être rendu que des décisions d'espèces.

Un recueil de jurisprudence spécial périodique avec des notes et tables pratiques semble plus utile et même seulement possible si l'on veut fixer les

mouvements continuels et parfois disparates des cours des Tribunaux. C'est un travail de longue haleine, qui demande une expérience, des connaissances, des collaborations nombreuses et dévouées que l'on ne possède pas aux premiers pas d'une carrière. Mais on a cru qu'il pouvait être intéressant dans un travail un peu hâtif de doctorat de lire ce qui a déjà été écrit sur ce sujet par les spécialistes et par les juristes, de confronter les décisions de la jurisprudence et de tenter de dégager du tout les causes, les raisons et les circonstances où doit être admise la responsabilité des entrepreneurs de travaux à l'égard des propriétaires.

On a donc cherché à établir d'abord les fondements de cette responsabilité; puis les genres de cas où d'après ces fondements on la doit admettre et enfin comment elle s'éteint.

## HISTORIQUE

La responsabilité de l'entrepreneur n'est pas une innovation du Code civil ni une création purement coutumière, c'est un principe du droit romain qui est entré dans le droit français lors de la renaissance des études juridiques romaine après le moyen âge.

On trouve en effet un fragment d'Ulpien qui vise les travaux publics et qui accorde une action contre le constructeur pendant quinze ans (1). Vitruve prescrivant à l'architecte la connaissance de la jurisprudence et de la coutume des lieux regrette qu'il ne soit pas responsable. Il est donc vraisemblable que la règle n'a été établie que pour les travaux publics dans l'intérêt de l'État.

Ce n'est qu'au xvr<sup>e</sup> siècle que Cujas et Pithon font entrer cette règle dans le droit français en la faisant étendre aux immeubles des particuliers. La coutume de Paris de 1510 qui comprend treize articles relatifs au bâtiment est muette sur la question. C'est donc

1. Bonpax, *Société centrale des Architectes*. Ulpien, Ad Edictum L. 24.

postérieurement que la règle du droit romain passa dans le droit français et y fut étendue aux immeubles des particuliers.

La coutume prit la loi telle quelle et ne modifia que le délai de prescription ramené à dix ans (1).

Les rédacteurs du Code ne touchèrent ni à la règle ni même au délai de prescription.

Ils adoptèrent sans grande discussion, semble-t-il, le droit commun. Dans l'Exposé des motifs, Bigot-Préameneu se borne à dire : « Il restait un cas qu'il « convenait de ne pas omettre, c'est celui de la prescription en faveur des architectes et entrepreneurs « à raison de la garantie des gros ouvrages qu'ils « ont faits ou dirigés. Le droit commun qui exige « dix ans a été maintenu. »

Les rédacteurs du Code paraissent aussi ne pas avoir creusé la question du fondement de cette responsabilité qui est ou contractuelle ou délictuelle, ce qui les a amenés à la rédaction ambiguë des articles 1792 et 2270 qui semblent basés chacun sur un principe différent si on adopte l'interprétation de la Jurisprudence.

Le tribun Jaubert, dans son discours à la séance du Corps législatif du 16 ventôse an XII, dit simplement « qu'on retrouve dans le projet de loi sur les devis

1. Desgodets. *Lois des Bâtimens suivant la coutume de Paris.*

Pothier. *Du Contrat de Louage.*

« et marchés toutes les règles consacrées par l'usage  
« sur la garantie due par les architectes ou entrepre-  
« neurs, soit en ce qui concerne le fait des person-  
« nes qu'ils emploient, soit en ce qui concerne la  
« solidité des ouvrages. »

C'est donc au droit coutumier (puisque'il ne nous reste rien de complet du droit romain) qu'il faudrait se reporter et non au texte du Code pour dégager l'idée créatrice de cette responsabilité.

Or, nous venons de voir que la coutume s'était bornée à reproduire une disposition très brève et peut-être incomplète du droit romain en la modifiant très légèrement.

## EXPOSE GÉNÉRAL

Le Code parle des rapports entre entrepreneur, architecte et propriétaire au livre III des *Contrats* au titre du louage. Il ne lui donne pas de désignation particulière, parlant tantôt d'entreprise, tantôt de marché, de devis. Il ne paraît pas l'envisager comme un contrat distinct. Certains auteurs veulent y voir un contrat tout spécial et particulier différent notamment du louage d'ouvrage. L'idée est fort intéressante et en somme juste ; mais il faut considérer que tout contrat contient des éléments spéciaux qui en font en quelque sorte un contrat distinct, et cependant on ne voit pas bien le législateur s'évertuant à prévoir toutes ces éventualités pour créer une législation spéciale à chacune.

Ne serait-on pas tenté plutôt de penser que le rôle du législateur doit se borner à indiquer les principes et en quelque sorte la direction suivant laquelle le pouvoir judiciaire devra trancher ?

N'est-ce pas une erreur où tombe trop souvent le législateur moderne de vouloir prévoir les cas particuliers qui sont infinis et qui doivent être soumis

au juge, au lieu de se borner à poser l'idée générale qui doit guider dans l'examen de ces cas particuliers?

On peut donc croire que le Code a eu raison, à moins de motifs d'utilité pratique qui sont à chercher, de ne pas examiner distinctement les rapports du propriétaire et de l'entrepreneur si l'application des principes posés par lui suffit pour solutionner les difficultés qui se présentent.

Le législateur paraît avoir considéré le contrat qui lie entrepreneur et propriétaire comme un louage d'ouvrage: il en parle en tous cas au chapitre qui lui est consacré.

C'est certainement exact pour partie.

L'entrepreneur loue au propriétaire ses services. Il s'engage à travailler pour lui, à diriger ses travaux, à les surveiller, à effectuer un certain effort. Il importe peu que pour la partie purement matérielle il se fasse aider et même suppléer par des ouvriers ou même des sous-traitants. Il s'engage à faire quelque chose pour le propriétaire pour un prix, selon la formule de l'article 1710 qui définit le louage d'ouvrage.

Mais n'est-ce que cela? L'entrepreneur peut être chargé de choisir des matériaux, il peut s'être engagé à les fournir, ce qui en fait revient à les acheter à l'intention du propriétaire, à être le commissionnaire du propriétaire. Il est en outre chargé d'effectuer un travail qui a une certaine destination et il doit prendre toutes dispositions pour y parve-

nir. La surveillance elle-même des travaux peut être envisagée indépendamment du louage de service.

Il semble bien y avoir là les éléments d'un véritable mandat donné par le propriétaire à l'entrepreneur.

Le mandat, dit le Code, est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant ou en son nom.

L'entrepreneur est bien chargé du choix et de l'achat des matériaux, de la direction et de la surveillance des travaux pour le compte du propriétaire.

Enfin divers auteurs et une assez nombreuse jurisprudence voient encore dans les rapports de l'entrepreneur et du propriétaire un contrat de vente. L'entrepreneur vend ses matériaux. Cette idée paraît fautive et on verra plus loin qu'il est en contradiction avec l'idée de mandat admise dans les mêmes espèces par la jurisprudence.

En effet ce que livre l'entrepreneur ce ne sont pas des matériaux, c'est un édifice. Il reçoit un prix qui comprend la rétribution de son louage de service, le salaire de son mandat, la valeur de la main-d'œuvre et celle des matériaux.

Or, on n'a jamais eu idée de le considérer comme vendeur de la main-d'œuvre : pourquoi le considérer comme vendeur des matériaux ? Même dans les cas

extrêmement rares où il est propriétaire des matériaux par exemple, comme possédant les carrières d'où il extrait sa pierre, que fait-il ? Il prend des matériaux juste ce qu'il en faut pour exécuter son louage de service, il choisit au nom du propriétaire comme mandataire les matériaux qu'il emploiera. Le plus souvent le mandat apparaît encore mieux. L'entrepreneur achète des matériaux pour l'édifice selon ses besoins et ne les paye qu'au fur et à mesure que lui-même est payé par le propriétaire.

Lorsque le propriétaire paye le prix qui comprend la main-d'œuvre et les matériaux, fait-il autre chose que de rembourser à son mandataire les avances et frais faits pour l'exécution du mandat et les salaires promis dans les termes de l'article 1799 du Code civil ?

Le Code semble donc avoir à juste titre examiné, pour le classer simplement, la partie essentielle du contrat qui est le louage d'ouvrage, le mandat qui coexiste n'ayant pour but que de faciliter et de permettre l'exécution de ce dernier.

Au louage d'ouvrage le législateur, à la section qui a pour titre « Des Devis et Marchés », examine tout d'abord les rapports de l'ouvrier à façon et du maître qui fournit la matière à travailler.

L'article 1791 décharge l'ouvrier de toute responsabilité lorsque le paiement intégral a eu lieu. Puis l'article 1792 indique aussitôt qu'en ce qui concerne

les immeubles à prix faits, architectes et entrepreneurs restent responsables de tous les vices pendant dix ans.

L'article suivant prévoit le cas de travaux supplémentaires quand il y a marché à forfait et les laisse à la charge des entrepreneurs à moins d'ordres écrits du propriétaire, ce qui contient une dérogation au principe que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, dérogation que la faute de l'entrepreneur suffit à expliquer.

Enfin, plus loin l'article 1798 déclare que les préposés de l'entrepreneur n'ont de recours contre le propriétaire que pour ce qu'il doit.

L'article 1794 établit une règle qui s'applique au contrat d'entreprise, mais qui s'étend certainement au contrat de construction d'immeubles. Il s'agit de la résiliation du contrat qui peut avoir lieu par la seule volonté du maître à quelque moment que ce soit, à condition qu'il indemnise l'autre partie non seulement de ses dépenses, mais de son manque à gagner.

C'est tout pour les rapports de l'entrepreneur et du propriétaire avec au titre de la prescription l'article 2270 qui dispose qu'après dix ans l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages.

Il y a là des textes peu nombreux, très restreints,

très incomplets si on veut y voir une réglementation du contrat.

Ils n'en fournissent aucune définition, n'en indiquent aucunement les conditions de validité, n'en indiquent pas les conditions essentielles, ne prévoient que deux difficultés pour apporter des solutions exorbitantes du droit commun.

Il paraît donc impossible de croire que le Code a voulu là réglementer le contrat d'entreprise d'immeubles.

Il a tout au plus posé quelques exceptions aux principes généraux.

Ces exceptions visent spécialement le sujet qui nous occupe, la responsabilité de l'entrepreneur, puisque les deux articles 1792 et 2270 en traitent et c'est ce qui n'a pas peu troublé les auteurs et la jurisprudence.

En pratique, les difficultés qui naissent entre entrepreneurs et propriétaires ne roulent presque exclusivement que sur des différences de prix ou sur des questions de responsabilité et ces dernières ont seules offert un intérêt à la discussion.

On n'a donc examiné le contrat d'entreprise d'immeuble qu'à travers les deux articles et on n'a pas examiné sérieusement si le Code lui reconnaît une réglementation spéciale ou s'il le laissait régi par le droit commun.

On est arrivé ainsi à des décisions qui sans le spé-

cifier sous-entendent que les deux seuls articles 1792 et 2270 consacrent tous les rapports entre propriétaires et entrepreneurs. On est arrivé ainsi à un désaccord complet dans les décisions, ces deux textes étant absolument insuffisants pour le rôle qu'on veut leur faire jouer.

La vérité c'est que le législateur est presque muet sur ce contrat et qu'il faut lui appliquer les règles générales des contrats.

Comme nous l'avons vu, c'est essentiellement un louage d'ouvrage et un mandat juxtaposés.

Les obligations de l'entrepreneur seront donc doubles, et en ce qui concerne sa responsabilité elle paraît se résumer dans l'article 1992, le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion, et la définition de la faute nous est donnée par l'article 1382.

Les articles 1792 et 2270 ne créent aucune responsabilité spéciale pour lui. Ils réglementent simplement à l'égard de l'entrepreneur le fonctionnement de la responsabilité de droit commun.

Il ne faut pas leur donner une importance qu'ils n'ont pas.

L'article 1792 envisage un cas spécial où il s'agit de marchés à forfait et un accident particulièrement grave puisqu'il s'agit de perte totale ou partielle de l'édifice.

Lorsque ces conditions se trouvent réunies, le lé-

gislateur a peut-être voulu créer une véritable présomption de faute contre l'entrepreneur, ce qui semblerait bien établir qu'il considère ce contrat comme régi par le droit commun dans les autres cas où le propriétaire demandeur devra administrer la preuve de la faute de l'entrepreneur.

L'article 2270 au titre de la prescription établit, ce qui n'a été que rappelé à l'article 1792 pour un cas spécial, que la responsabilité de l'architecte ne dure que dix ans.

On verra plus loin les controverses auxquelles ont donné lieu cet article et ce délai.

## FONDEMENT DE LA RESPONSABILITÉ

Si l'on se demande tout simplement pourquoi le législateur accorde une sanction au propriétaire contre l'entrepreneur, on trouve comme réponse que ce ne peut être que dans l'intérêt public.

Cette réponse n'est pas satisfaisante, car on peut la donner uniformément pour tous les cas où le législateur accorde une action quelconque à une personne, l'intérêt public paraissant toujours directement ou indirectement en cause. C'est bien insuffisant et il faut approfondir davantage la question et voir ce que le législateur entend faire. Entend-il prévenir ou réprimer un délit? Entend-il faire respecter une obligation émanant de la volonté de l'entrepreneur? Entend-il faire respecter un principe ordinaire de la loi ou une obligation privée?

Dans plusieurs ouvrages, cette question n'est pas abordée aussi franchement, elle n'est étudiée qu'à l'occasion de la discussion élevée sur la non-concordance apparente des deux articles 1792 et 2270 du Code civil et sur leur interprétation.

Il vaut mieux, semble-t-il, procéder différemment et n'examiner ces deux articles qu'avec la lumière émanant d'une idée fondamentale bien établie.

La question se pose donc tout d'abord, comme on l'a dit plus haut, de rechercher si l'entrepreneur, dans les cas où le propriétaire subit du fait de la construction un préjudice, commet une faute délictuelle ou une faute contractuelle.

Pothier dans son *Traité du Contrat de louage* écrit :  
« qu'il y a lieu à l'action *ex locato* contre le conduc-  
« teur de travaux... car quiconque se charge d'un  
« ouvrage s'oblige à le faire bien et selon les règles  
« de l'art. » C'est la thèse de la faute contractuelle.

C'est l'opinion qui semble la plus générale chez les auteurs (Guillouard, *Pandectes* ; Dalloz-Demante, *Pandectes belges* ; Sourdat).

Guillouard est peut-être celui qui l'exprime avec le plus de netteté : « L'entrepreneur qui s'est chargé  
« d'un ouvrage, s'est *virtuellement* engagé à faire un  
« ouvrage de bonne qualité, et s'il présente des défec-  
« tuosités, le propriétaire peut lui en demander la  
« réparation par l'action même du contrat *ex locato*. »

Un auteur qui fait autorité en la matière chez les praticiens, M. Bonpaix, l'a également adoptée.

Laurent l'adopte aussi ; mais en la distinguant d'une responsabilité différente pour les fautes délictuelles qui coexisterait et sans en tirer la conséquence

normale qui est la présomption de faute contre l'entrepreneur.

Et cependant quelles difficultés ne doit-on pas surmonter pour adopter cette théorie ?

Il faut admettre tout d'abord une clause tacite sous-entendue dans le contrat, ce qui est le procédé employé par la coutume ou le législateur presque exclusivement dans les cas où il s'agit de clauses de style, qu'il devient inutile d'écrire dans le contrat, ce qui n'est pas, les contrats écrits ayant toujours été très rares en cette matière.

Il faut admettre aussi que le droit commun ne suffirait pas et qu'à défaut de cette stipulation tacite, l'entrepreneur resterait libre de ne faire aucune attention ni au sol, ni à la manière dont il construit et de livrer des matériaux avariés ou de qualité inférieure.

Or ces faits constituent ou un délit civil résultant de la négligence de l'entrepreneur, ou un enrichissement sans cause, et le propriétaire a dans les deux cas une action pour obtenir réparation du préjudice subi.

Enfin, il faut admettre aussi comme vraie la distinction de la faute contractuelle et de la faute délictuelle.

Or cette distinction ne paraît s'appuyer sur aucun élément sérieux et résulter d'une analyse incomplète.

La faute délictuelle comme la faute contractuelle est une faute, et il est bien impossible de les définir

en les distinguant autrement que par la nature de l'obligation violée.

Comment admettre que les fautes se trouveraient ainsi de nature distincte simplement parce qu'il s'agirait ou non d'un contrat ? N'est-ce pas la loi qui sanctionne les contracts ? (Planiol, T. II.)

C'est à la fois en interprétant à tort l'article 1792 comme établissant une présomption de faute contre l'entrepreneur que la théorie de la faute contractuelle s'est trouvée appuyée, et par l'admission de cette théorie que l'interprétation ci-dessus de l'article 1792 a été expliquée.

Si l'idée d'une faute contractuelle est aussi inutile que peu vraisemblable et que la responsabilité de l'entrepreneur s'explique par le droit commun, elle ne sert pas davantage à l'interprétation des textes qui traitent de la matière, de quelque façon qu'on les interprète.

Le principe de la responsabilité de l'entrepreneur basée sur le droit commun, l'article 1382 du Code civil, se concilie fort bien avec l'interprétation donnée par la jurisprudence à l'article 1792.

Cet article, peut-on dire, établit simplement une exception au droit commun en créant contre l'entrepreneur une présomption de faute à cause de la situation spéciale des parties quand il s'agit de marchés à forfait.

L'entrepreneur est trop facilement dans ce cas porté

à accroître son bénéfice par une diminution de qualités des matériaux et par une exécution plus rapide et moins soignée, le prix étant fixé à forfait.

Il fallait qu'une sanction plus énergique l'arrêtât.

Mais on peut se demander si la jurisprudence a raison d'interpréter l'article 1792 comme créant une présomption contre l'entrepreneur.

Il faut examiner pour cela les deux articles qui parlent de la responsabilité des entrepreneurs.

L'article 1792 est ainsi conçu :

« Si l'édifice construit à prix fait péricule en tout ou  
« en partie par le vice de la construction même, par  
« le vice du sol, les architectes et les entrepreneurs  
« en sont responsables pendant dix ans » ; et l'article 2270 : « Après dix ans l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros  
« ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés. »

Pour certains auteurs, l'article 1792 crée contre l'entrepreneur une présomption de faute, l'article 2270 n'est que le complément de l'article 1792, et par suite le législateur a établi contre l'entrepreneur une présomption de faute dans les deux cas (Marcadé, *Explication du Code civil*, livre III ; Fremy-Liganille et Perriquet, *Législation des bâtiments*, tome I, n° 159-160).

Ce système d'interprétation est certainement excessif.

MM. Aubry et Rau distinguent avec soin entre

les deux articles. La disposition de l'article 1792 leur paraît exceptionnelle et exiger, pour que la présomption de faute existe, qu'il s'agisse d'un marché à forfait, d'un édifice entier, et qu'il y ait perte totale ou partielle. Au contraire, l'article 2270 s'applique pour tous ouvrages et pour toutes malfaçons dans les termes du droit commun, le fardeau de la preuve pesant sur le propriétaire.

La plupart des auteurs estiment que l'article 2270 n'est que le développement, le complément de l'article 1792, la responsabilité prévue par ces deux articles est la même ; mais dans l'un et l'autre cas le propriétaire doit administrer la preuve de la faute de l'entrepreneur, la loi n'admettant la responsabilité qu'en cas de vices du sol ou des constructions.

(Laurent, *Droit civil*. Livre 26, nos 26 et 62 ; Guillouard, *Traité du louage*, II, 22 ; Bonpaix, *Code des Architectes*, p. 144 ; Troplong, t. III, n° 1005 ; Fraissiniaux, *Responsabilité*, n° 62 ; Baudry-Lacantinerie, *Traité du louage*, t. II, nos 39-41.)

C'est cette manière de voir qui paraît devoir être adoptée.

Pour se décider, il y a les excellentes raisons tirées du texte par ces auteurs.

L'article 2270 au titre des prescriptions n'a pas seul de sens bien fort, il prend sa valeur par le rapprochement avec l'article 1792 et ce dernier article dit expressément que les entrepreneurs seront res-

ponsables si l'immeuble périt par vices de constructions et même par vice du sol, ce qui subordonne à l'existence de ces vices leur responsabilité.

Il n'y a rien là, bien au contraire, qui permette de penser que ces vices de nature à engager la responsabilité de l'entrepreneur, le propriétaire soit dispensé d'en prouver l'existence.

Et quand on a écarté l'idée d'une faute contractuelle de l'entrepreneur pour s'arrêter à l'idée de faute délictuelle, l'article 1792 ne peut plus avoir d'autre interprétation que celle que nous venons de donner.

Il nous semble aussi que la place qu'occupe l'article 1792 est en outre très importante. Il vient juste après un texte qui met les risques de la perte de l'ouvrage à la charge du maître s'il a payé l'ouvrier.

Les rédacteurs du Code ont craint que ce texte ne puisse être étendu aux immeubles où la vérification est plus pénible et où l'ordre public est plus intéressé. Ils ont indiqué de suite que la responsabilité des architectes et entrepreneurs pouvait durer dix ans en cas de faute de leur part.

L'article 1792 ne paraît avoir d'autre portée que de commenter et limiter l'article 1791.

La jurisprudence a cependant adopté le système de MM. Aubry et Rau et elle distingue entre la perte partielle ou totale d'un immeuble construit à forfait et les simples malfaçons, la perte d'un immeuble

construit à prix de série, et les travaux de réfection, établissant dans le premier cas seulement une présomption de faute contre l'entrepreneur.

(Cass., 24 novembre 1875, D. 77.1.30; Cass., 16 juillet 1889, D. 90.1.488; Cass., 29 mars 1893, D. 93.1.289; Cass., 24 mai 1894, D. 94.1.451; Cass., 14 novembre 1900, D. 01.1.153.)

Il serait à souhaiter qu'elle se modifie car aucune raison de texte ou de doctrine ne justifie cette interprétation de l'article 1792.

La responsabilité de l'entrepreneur est la responsabilité de droit commun, et en tous cas le propriétaire doit établir une faute à la charge de l'entrepreneur.

Tout au plus paraîtrait-il équitable que la faute de l'entrepreneur, homme d'art et expérimenté, soit examinée avec d'autant plus de sévérité qu'il se trouve en face d'un adversaire incapable de se rendre compte.

Mais le droit commun suffit et les Tribunaux ont une assez large latitude pour apprécier la faute qui, dans les termes de l'article 1382, donne ouverture à une action en dommages-intérêts sans avoir besoin de la théorie surannée de la faute contractuelle.

## CAS DE RESPONSABILITÉ

On va voir maintenant comment fonctionne la responsabilité de l'entrepreneur, l'étendue que lui donnent la doctrine et la jurisprudence et on verra que presque toujours l'idée de la faute contractuelle est aussi inutile que fausse, et que, lorsqu'elle est utile, elle entraîne les auteurs ou la jurisprudence à des conclusions regrettables au point de vue économique.

On va examiner les cas où la responsabilité de l'entrepreneur est engagée par genres, l'examen en détail étant impossible en face de la multiplicité des hypothèses.

## VICES DU SOL

Guillouard (*Traité du louage*, page 398) s'exprime ainsi : « Au premier abord la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur paraît dans ce cas « exorbitante : c'est le propriétaire qui fournit le sol, « qui détermine l'emplacement de sa construction « suivant ses préférences ; à quel titre architectes et « entrepreneurs peuvent-ils donc être responsables « d'un sol que le propriétaire doit mieux connaître « qu'eux et que dans tous les cas il a choisi ? La réponse se trouve dans le rôle qui appartient à l'architecte et à l'entrepreneur et dans les circonstances spéciales que leur donne la pratique de leur « art. »

C'est ce que disent tous les auteurs en termes analogues (Fremy-Ligneville, Bonpaix, Troplong, *Pandectes françaises*, *Pandectes belges*).

La responsabilité de l'entrepreneur des vices du sol ne nous paraît cependant pas exorbitante comme le pense Guillouard. Elle peut au contraire rentrer dans le droit commun. L'entrepreneur qui est homme de l'art doit en construisant s'apercevoir des défauts

sités du sol et en prévenir le propriétaire ou l'architecte. S'il ne le fait pas ou s'il le fait sans précision et sans insister, d'une façon insuffisante, il est certain qu'il commet une négligence, une faute *in omittendo* qui doit donner au propriétaire dont il est l'employé mais aussi le mandataire une action en dommages-intérêts.

Où la question devient plus délicate, c'est lorsqu'il y a désaccord entre l'entrepreneur et l'architecte ou entre eux et le propriétaire.

Si l'entrepreneur, s'apercevant du vice du sol, en avertit l'architecte, que ce dernier à la fois mandataire du propriétaire, investi d'une autorité nécessaire sur les entrepreneurs, directeur général de l'entreprise, décide ou de passer outre ou d'apporter certains remèdes, on se demande comment on peut soutenir qu'il y a faute de l'entrepreneur. Il est certain qu'il y a une sorte de hiérarchie dans les hommes du bâtiment dont l'architecte occupe le degré supérieur. Lorsque l'entrepreneur a attiré son attention sur le vice du sol et que l'architecte prend une décision à ce sujet, en connaissance de cause, avec son expérience et ses connaissances, que veut-on demander de plus à l'entrepreneur ? Il faudrait que l'on établisse que l'ordre de l'architecte était si prodigieusement anormal que l'entrepreneur était amené à douter des connaissances de l'architecte ou même de son état mental.

On peut assimiler par analogie les rapports de l'architecte et de l'entrepreneur à ceux du médecin et du pharmacien. Admettrait-on la responsabilité de ce dernier pour avoir composé une solution dangereuse pour le malade après avoir attiré l'attention du médecin sur son ordonnance et avoir reçu de lui confirmation des doses?

La jurisprudence a du reste vu, posé et résolu la question en ce sens.

Un arrêt de la Cour de Rennes (Rennes, 9 avril 1870, D. P. 72.2.110) contient ces considérants :

« Considérant qu'il est constant que la maison a  
« été construite sur les plans et sous la direction  
« d'un architecte; que lors des fouilles pratiquées  
« pour les fondations, l'entrepreneur a spécialement  
« appelé l'attention de celui-ci sur la mauvaise na-  
« ture du sol et son défaut de consistance; que c'est  
« sur ses indications qu'il a coulé une forte couche  
« de béton qu'il a recouverté de deux rangs de plâtres,  
« dépense qui portée aux mémoires a été approuvée  
« et réglée par l'architecte.

« Considérant que si le procédé employé pour la  
« consolidation du terrain doit être tenu pour insuffi-  
« sant et défectueux, et si son emploi constitue une  
« faute pouvant donner ouverture à un recours du  
« propriétaire, l'entrepreneur a été mis hors de cause  
« par l'intervention de l'architecte; qu'on ne saurait  
« considérer, dans l'espèce, sa déférence pour la déci-

« sion prise par un homme de l'art habile et expérimenté, comme un acte de faiblesse ou d'impéritie équivalant à une faute personnelle. » (Dans ce sens : Paris, 29 avril 1864, S. 64.2.153 ; C. d'État, 23 janvier 1891, D. 92.3.77.)

C'est la saine doctrine à laquelle on se doit tenir. Elle sauvegarde suffisamment l'intérêt du propriétaire qui a le libre choix de l'architecte, et pratiquement elle permet à l'entrepreneur de savoir dans quelles conditions il travaille. Toutes les espèces particulières devront être examinées avec ce principe que l'entrepreneur doit prévenir l'architecte de tous les vices du sol susceptibles d'être aperçus par un homme de l'art, insister au besoin pour qu'un remède soit apporté à l'état de choses défectueux ; mais qu'il peut passer outre sur des instructions de l'architecte à moins qu'il n'y ait véritable faute lourde et inexcusable.

La question qui se pose lorsque le désaccord existe entre l'entrepreneur et l'architecte réunis et le propriétaire, lequel informé du danger de construire veut passer outre, devant se poser pour chaque genre de cas de responsabilité de façon identique, il paraît préférable de l'examiner quand on étudiera l'extinction de la responsabilité.

Il est certain qu'ici il est malgré tout difficile de ne pas admettre qu'il est fait à l'entrepreneur une situation un peu spéciale qui vient du caractère complexe

de son contrat. Il est tenu comme mandataire de ses fautes même *in omittendo* et c'est ce qui fait dire que sa responsabilité même en matière de vice du sol est de droit commun.

Mais si on considère le louage d'ouvrage qui le lie au propriétaire, on est amené à considérer sa responsabilité comme une dérogation à l'article 1790 qui pose le principe que l'ouvrier n'est pas responsable quand la perte de la chose provient par vice de la matière à lui remise. Et il faut bien convenir que dans ce seul cas la dérogation au droit commun existe.

## VICES DU PLAN

La question qui se pose est de savoir si l'entrepreneur est responsable des vices de disposition que renferment les plans qu'on lui donne à exécuter ?

On peut soutenir que l'entrepreneur doit être exonéré de toute responsabilité lorsqu'il travaille sous la direction d'un architecte sur des plans qui lui sont remis, quelle que soit la nature des défauts de ce plan.

On le soutient en se basant sur la nécessité pratique de subordonner entièrement l'entrepreneur à l'architecte et la nécessité économique où se trouve l'entrepreneur de se plier devant l'architecte qui le plus souvent lui procure les travaux.

On s'est basé aussi sur la facilité qu'il y aurait pour l'entrepreneur à éluder toute responsabilité par un procès simulé avec l'architecte.

(Fremy-Ligneville, page 132). Dans ce sens, Paris, 17 novembre 1849, D.P. 50.2.206 ; Cass., 4 juillet 1838 (S. 38.1.726 ; Orléans, 16 avril 1890. *France judiciaire*, année 1890, page 213.

On a soutenu également la thèse directement in-

verse et que l'entrepreneur devait être responsable des vices des plans parce qu'il était homme de l'art comme l'architecte (Laurent, t. 26, n° 38; Bonpaix, page 136; Cass., 11 mars 1839, D.P. 29.1.105).

La question doit se poser différemment. L'entrepreneur commet-il une faute en exécutant les plans qui lui sont remis? En principe il a le strict devoir de les suivre et en pratique il lui est difficile de ne pas le faire, étant soumis aux ordres et à la surveillance de l'architecte. Quand donc commettra-t-il une faute? Il n'est pas obligé et le plus souvent il sera dans l'impossibilité de faire les calculs de résistance et de portée, et presque tout ce qui dans le métier d'architecte constitue la partie purement intellectuelle, on ne peut lui imputer à faute de suivre aveuglément les plans sur ce point. Mais il y a dans les plans autre chose, il peut y avoir des erreurs grossières de disposition que l'entrepreneur doit voir et signaler. On trouverait étrange par exemple qu'il exécute un édifice comportant plusieurs étages suivant un plan où aucun escalier n'aurait été prévu. En passant outre dans ce cas-là, il commet une négligence, une faute de nature à engager sa responsabilité.

Il y a donc à distinguer avec soin les espèces et n'admettre la responsabilité en ce qui concerne les vices de plan que dans les cas où, sans lui demander les mêmes connaissances techniques qu'à l'ar-

chitecte, il a commis une faute, une négligence en exécutant les plans.

Cette distinction a été faite par une partie de la jurisprudence, notamment par un arrêt de la Cour de Dijon du 10 janvier 1816 (*Gaz. du Palais*, vol. 13.2.211), où on trouve ce motif : « Considérant que  
« le seul cas où les entrepreneurs seraient responsa-  
« bles des vices du plan serait celui où le plan de  
« l'ouvrage aurait offert des vices apparents, contrai-  
« res aux règles de l'art, qu'un ouvrier n'est pas  
« censé ignorer. » (Dans ce sens Trib. Versailles, 14 fév. 1895, *Monit. Judiciaire de Lyon*, 27 avril 1895 ; Seine, 31.1.99, *Rec. Gaz. des Trib.*, 1899.2.19 ; Paris, 16 mars 1907, *Le Droit*, 26 juin 1907.)

Mais malheureusement la jurisprudence l'a bien souvent oublié et elle a trop fréquemment tendance à placer l'entrepreneur dans la même situation que l'architecte et à le rendre responsable avec lui des vices du plan. C'est une application logique de la théorie de la faute contractuelle et de la fausse interprétation des articles 1792 et 2270 qui en est la conséquence.

(Dreux, 26 mai 1903, D. 04.2.203 ; Cass., 16 juillet 1889, D. 89.1.488 ; Paris, 28 juin 1904, *Le Droit*, 29 sept. 1904.)

Il est à souhaiter que la jurisprudence s'en tienne à la simple et saine application du droit commun, ce

qui en l'espèce est aussi juridique que conforme à l'équité.

La question ne se pose pas lorsque l'entrepreneur travaille sans architecte. Tous les défauts du plan peuvent être une source de responsabilité. Ils constituent autant de fautes pour lui qui en commet une initiale s'il se charge d'un ouvrage supérieur à ses forces.

Une hypothèse qui est encore à envisager est celle où le propriétaire établit lui-même les plans. Il semble que dans ce cas la responsabilité de l'entrepreneur devrait être entièrement dérogée. Qu'il soit ou non homme du métier, s'il a des connaissances suffisantes pour l'établissement de plans, il doit en garder la responsabilité, car il n'y a vraiment aucune raison pour le considérer ici comme incapable de se rendre compte des constructions qu'on lui élève. Il faut aussi prendre en considération qu'en établissant ses plans s'il en est incapable, le propriétaire est un présomptueux qui doit supporter lui-même les conséquences de sa faute. Autrement, du reste, il faudrait établir la règle que l'entrepreneur ne doit travailler qu'avec un architecte, mais jamais sur ordres directs du propriétaire.

Cependant les auteurs paraissent ici avoir tendance à distinguer entre le propriétaire homme de l'art et le propriétaire profane pour ne dégager l'entrepreneur que dans le premier cas des fautes du

plan. Et c'est également l'opinion de la jurisprudence.

(Dans ce sens, Cass., 4 juillet 1838, S. 38.1.726 ; Cass., 29 mars 1893, D., 93.1.289.)

## VICES DES MATÉRIAUX

Ici la responsabilité de l'entrepreneur va être la règle générale. Mais il intervient pour la fonder des idées distinctes et nouvelles.

Le plus souvent l'entrepreneur fournit les matériaux qu'il emploie. Le contrat qui le lie au propriétaire tient autant de la vente que du louage d'ouvrage.

Il y a donc à envisager autre chose que les fautes commises comme constructeur ; il y a peut-être aussi à examiner sa situation comme vendeur des matériaux.

En cette qualité il va être certainement garant des vices cachés et pleinement responsable du préjudice que le propriétaire peut subir de ce chef, et cela dans les termes de l'article 1641 du Code civil.

Mais est-ce que sa responsabilité va se borner là ?

L'entrepreneur n'est pas seulement vendeur de matériaux bruts, il est encore chargé de les choisir,

de les façonner, et ce qu'il livre, ce dont le propriétaire prend livraison, c'est de matériaux façonnés, mis en place, c'est d'une construction, d'un édifice. Et il semblerait bien que la responsabilité de l'entrepreneur peut s'étendre à tous les vices qui se révèlent dans la construction.

C'est l'idée qui est très clairement exprimée par un auteur (Fraissineaux. *Responsabilité*, page 73), lequel pense qu'étant donné la nature spéciale du contrat qui lie le propriétaire et l'entrepreneur, ce dernier qui est chargé du choix des matériaux doit être responsable des fautes commises dans ce choix, que les vices soient ou non apparents.

Cette idée paraît en effet plus conforme aux principes généraux posés plus haut.

Mais la jurisprudence qui fait intervenir parfois, sans avoir de raisons bien sérieuses, l'idée de faute contractuelle de l'entrepreneur en admettant la fameuse clause tacite, ne l'a pas employée ici où elle trouvait cependant une application facile ; elle paraît avoir simplement été inspirée par le caractère de vente que peut y présenter ce contrat spécial et, négligeant le mandat qui s'y joint, elle admet en faveur de l'entrepreneur la distinction qui profite au vendeur entre les vices apparents et les vices non apparents, la garantie ne subsistant que pour les derniers après la livraison, après la réception des travaux.

(C. d'Etat, 18 mai 1888, D. 89.2.299 ; Cass., 14 juin 1898, *G. des Trib.*, 1898.2.191 ; C. Rennes, 3 juillet 1908, *G. des Trib.*, janvier 1908 ; Seine, 9 fév. 1905, *G. des Trib.*, 05.2.367.)

Une distinction qui est également faite par la jurisprudence entre les vices que l'entrepreneur a pu connaître et ceux qu'il n'a pas pu connaître, pour mettre seulement à sa charge les premiers, fait intervenir dans la même matière l'idée de faute tant on a peu mis d'harmonie dans ces questions où aucun principe ne paraît guider la jurisprudence dominée presque exclusivement par l'appréciation des faits et l'impression qu'elle en retire.

(Dans ce sens : Cass., 12 nov. 1844, D. 45.1.8 ; Rennes, 19 mars 1891, D. 91.2.183 ; C. d'État, 11 mai 1900, D. 1901.5.647.)

Un arrêt de la Cour de Rennes du 3 juillet 1908 revenant sur cette jurisprudence et appliquant à l'entrepreneur les règles strictes de la vente vient d'être cassé le 12 mai 1909 (*La Réforme du bâtiment*, 23 mai 1909.)

Le principe de la faute semble donc triompher, puisque la Cour Suprême consacre cette jurisprudence, exonérant l'entrepreneur des vices même cachés s'il n'a pu les connaître lui-même.

Mais si on écarte là l'idée de vente, pourquoi la maintenir exceptionnellement pour décharger l'en-

trepreneur de la garantie des vices apparents après réception ?

Pratiquement les raisons qui ont fait admettre cette règle pour la vente ont autant de force dans le contrat d'entreprise.

Il est certain qu'il y a de fortes présomptions pour que le propriétaire ait réglé en connaissance de cause ; il est encore plus certain qu'il y a faute de sa part si sa vérification a été trop superficielle.

Mais est-il nécessaire de décomposer le contrat pour en dégager uniquement le contrat de vente et appuyer ainsi des décisions sur une idée qui va se trouver immédiatement contredite puisqu'il suffira de démontrer que l'entrepreneur n'a pas commis de faute pour l'exonérer même des vices cachés.

Est-ce qu'un délit civil ne peut se couvrir par une transaction ? Est-ce que celui qui subit un préjudice n'est pas libre d'en accepter réparation à l'amiable ? Est-ce qu'il n'est pas libre même de renoncer à en réclamer réparation ?

Pourquoi ne pas considérer que le propriétaire en recevant les travaux règle la question avec l'entrepreneur ? Il y a entre eux un règlement de tous comptes. Le compte des dommages-intérêts pour vices de construction est réglé comme les autres.

Il faut ensuite que le propriétaire prouve que cette question n'a pas été réglée avec tous les comptes et il ne peut fournir qu'une preuve, c'est qu'il ne con-

naissait pas le vice lors du règlement qui lui était caché.

Là encore le droit commun et son application donnent toute satisfaction au propriétaire.

Par l'admission de cette idée on écarte ainsi la contradiction entre les deux jurisprudences et on concilie leurs décisions.

Et on évite surtout l'idée de vente qui en fait est le plus souvent fausse. L'entrepreneur n'est pas un vendeur pur et simple à l'égard du propriétaire ; il achète pour son compte, c'est un commissionnaire, une sorte de mandataire, à qui il serait plus juridique d'appliquer les règles du mandat que celles de la vente.

Il n'y a donc pour la jurisprudence qu'à examiner s'il y a faute de sa part.

Si le propriétaire forme sa demande après la réception des travaux, il devra prouver qu'il n'a pas, dans les comptes, réglé la question du vice qu'il reproche à l'entrepreneur.

## MALFAÇONS

Le bon emploi des matériaux est l'affaire spéciale de l'entrepreneur, c'est son domaine particulier. Il a une liberté d'action en général absolue pour travailler les matériaux et en tout ce qui concerne la main-d'œuvre. Quand il y aura des malfaçons dans la construction, il en portera la pleine responsabilité et rares seront les cas où il pourra s'en décharger sur l'architecte.

De façon constante les malfaçons résulteront d'une faute de l'entrepreneur.

La constatation de ces malfaçons est une simple question de fait purement technique que le plus souvent les juges n'apprécieront eux-mêmes qu'assez mal.

Le plus souvent ils chargeront de l'examen des travaux des hommes de métier, des experts et s'en remettront à leur avis.

Cependant on voit apparaître dans la jurisprudence un principe qui devra diriger l'examen des experts,

c'est que les constructions doivent être propres à leur destination et qu'on ne doit pas exiger autre chose de l'entrepreneur. S'il est chargé d'un travail qui a une utilité pratique, on ne doit pas lui demander les mêmes qualités que s'il s'agit d'une construction d'art ou d'agrément. C'est le bon sens même, la simple équité qui dictent cette règle.

Un jugement a décidé que l'entrepreneur et l'architecte cessaient d'être responsables des dégradations survenues dans les dix ans s'il résulte des circonstances de la cause que le propriétaire n'avait entendu élever que des constructions légères et d'une durée très restreinte, et qu'en réalité l'édifice avait été construit dans les conditions prévues (Seine, 13 décembre 1856, confirmé à Paris, 20 juin 1857, D. P. 58.2.89. — Cf. dans le même sens, Seine, 4 septembre 1862, D. P. 63.3.80).

Mais il est certain que tout emploi défectueux des matériaux, tout défaut de main-d'œuvre, simplement un mauvais choix des produits employés entraînent la responsabilité de l'entrepreneur.

Il ne subit pas ici les ordres de l'architecte, à peine est-il soumis à une surveillance souvent plus nominale qu'effective, quand il y a une faute technique il est bien seul à la commettre et doit être seul à la réparer.

Pour que la responsabilité de l'architecte puisse être engagée, il faut qu'il ait concouru d'une façon

active à l'emploi des matériaux ou à leur maintenance ou que l'emploi défectueux soit à la fois si considérable et si facile à voir, qu'il y ait de sa part un manque total de surveillance. C'est ici la situation exactement contraire à celle des vices du plan où l'architecte agit presque seul et où l'entrepreneur n'est en faute que lorsqu'il ne peut pas ne pas avoir vu le défaut du plan.

(Dans ce sens : Fremy-Ligneville, pages 451 et s. ; Paris, 4 fév. 1905, *Gaz. des Trib.*, 1905.2.234 ; Paris, 7 mai 1902, *Gaz. des Trib.*, 1902.2.171 ; Seine, 25 fév. 1905, *Gaz. des Trib.*, 1905.2.475 ; Paris, 17 mai 1906, *Recueil jurisprud. immob.*, 1906.299. Cf. aussi Seine, 2 juillet 1908, *Recueil mensuel, Gaz. Trib.*, février 1909.)

Ce dernier jugement contient ce motif :

Attendu que l'expert estime que l'architecte n'a pas commis de faute professionnelle en ne prévoyant pas dans son projet d'une façon explicite la pose d'armatures métalliques parce qu'en pratique les plans et devis ne contiennent jamais de tels détails dessinés et qu'il est du devoir de l'entrepreneur de suppléer aux lacunes du plan en y ajoutant à l'exécution tout ce qui est essentiellement nécessaire conformément aux règles de l'art et de la bonne construction.

Après il constate un manque de surveillance de sa part et estime sa responsabilité engagée de ce chef. Mais ce qui est curieux à noter, c'est l'indication très

nette du rôle très secondaire de l'architecte dans la façon des matériaux.

Lorsque la responsabilité de l'entrepreneur en matière de malfaçon se trouve établie, on peut se poser la question de savoir ce que le propriétaire peut exiger de lui, quelle réparation il est en droit de demander. Est-il fondé à réclamer la réparation effective des travaux mal faits, ou simplement des dommages-intérêts, peut-il demander l'un ou l'autre à son choix et le Tribunal est-il lié par sa demande ?

La jurisprudence en considérant le contrat qui lie l'entrepreneur au propriétaire comme un contrat tout spécial et commettant ainsi une erreur assez grossière a admis que, lorsque le Tribunal était saisi d'une demande afin de réparation effective des travaux mal faits, il devait l'ordonner (Cass., 3 décembre 1890, D. 91.4.151 ; Douai, 31 juillet 1897, D. 99.2.211 ; Seine, 20 février 1900, *Gaz. Trib.*, 1900, 1<sup>re</sup> sem., 319).

C'était une erreur manifeste. L'obligation de l'entrepreneur est une obligation de faire tout simplement. Elle est donc régie par les articles 1142 et 1144 du Code civil et doit se résoudre, en cas d'inexécution, en dommages-intérêts, à moins que le propriétaire ne soit autorisé à faire exécuter les travaux aux frais de l'entrepreneur.

Il a fallu tout l'effort des auteurs pour voir dans les deux seuls articles 1792 et 2270 une codification spéciale d'un contrat exorbitant du droit commun

et pour amener là la jurisprudence(1). Le propriétaire a évidemment le droit de se prévaloir de l'article 1142 pour obtenir des dommages-intérêts que le Tribunal devra lui accorder sans pouvoir lui offrir à la place la réparation effective. Mais il a aussi le droit de demander en vertu de l'article 1144 la reconstruction ; seulement dans ce cas ce n'est qu'une faculté pour le Tribunal qui peut l'ordonner ou lui accorder à la place de simples dommages-intérêts.

La jurisprudence a complètement reviré et la Cour de cassation a par trois arrêts sanctionné l'application sur ce point du droit commun au contrat qui nous occupe. Le premier constate le droit pour les juges de refuser d'ordonner des réfections ne s'appliquant pas à des malfaçons proprement dites. Ce n'est qu'un premier pas (Cass., 25 janvier 1904, D. 1904.1. 239).

Ensuite la Cour refuse de casser un jugement où le Tribunal avait refusé d'ordonner la réfection d'un travail en constatant que s'il s'écartait des prévisions des devis, il ne constituait ni un vice ni une défec-

1. Lire l'arrêt de Cassation du 3 décembre 1890 qui déclare que si « au cours de la période décennale fixée par l'article 2270 des vices « viennent à se manifester, l'architecte ou l'entrepreneur seront dans « les termes des articles 1792 et 2270 obligés de réparer le préjudice « qui pourra se produire mais en outre immédiatement tenus aux ré-  
« fections nécessaires. »

tuosité, et qu'il n'avait occasionné aucun préjudice au propriétaire.

C'est l'espèce et l'utilité pratique qui paraît avoir entraîné comme la première fois la décision de la Cour, mais la raison de droit apparaît dans l'arrêt (Cass., 2 fév. 1904, D. 1904.1.271).

Enfin la question est franchement tranchée dans le dernier arrêt qui pose le principe que le juge a un pouvoir discrétionnaire pour résoudre en dommages-intérêts une demande tendant à la réfection de travaux mal exécutés et ce d'après les circonstances de fait dont il est souverain juge (Cass., 23 mars 1909, *Le Droit*, 27 mars 1909).

## INFRACTIONS AUX LOIS DE POLICE ET DE VOISINAGE

On peut avant tout écarter toute une série de faits où il ne peut exister en aucuns cas aucune discussion et où la responsabilité de l'entrepreneur se trouve engagée sans hésitation. Il en est ainsi chaque fois qu'il s'agit d'un fait purement personnel à l'entrepreneur comme l'établissement de chantiers sur la voie, le stationnement des tombereaux, l'absence d'éclairage en contravention d'ordonnance de police.

Mais il y a une question lorsqu'il s'agit d'infractions résultant de la construction elle-même, soit que l'immeuble dépasse la hauteur permise, soit que la poterie des conduits de fumée ne soit pas conforme aux prescriptions, soit encore qu'il se trouve créer sans droit une servitude sur un fonds voisin.

Il est certain qu'ici la fameuse théorie de la faute contractuelle des auteurs et de la jurisprudence et la clause tacite d'engagement d'effectuer la construc-

tion conformément aux règles de l'art ne trouvent que très péniblement leur application.

Si au contraire on applique simplement les règles du droit commun, comme toujours, rien n'est plus simple.

L'architecte et l'entrepreneur mandataires des propriétaires commettent-ils une faute en construisant malgré des règlements ou des lois ? Certainement oui. Ils sont chargés d'élever une construction, ils doivent s'entourer de tous renseignements pour l'accomplissement de leur mandat, et leur faute est d'autant plus certaine qu'ils ne peuvent normalement, eux hommes de métier, ignorer des lois et règlements spéciaux qui sont connus le plus souvent du grand public.

(Dans ce sens : Frémy-Ligneville, page 153 ; Guillaud, *Contrat de louage*, tome II, p. 400 ; Aubry et Rau, V, parag. 274 ; C. Paris, 17 août 1844, *J. du Palais*, ann. 44, page 440 ; Seine, 25 novembre 1898, *Le Droit*, 22.1.99 ; C. Paris, 11 nov. 1908, *Recueil Gaz. des Trib.*, mars 1909. — Cependant *contra* : Seine, 1<sup>er</sup> déc. 1906, *Gaz. des Trib.*, du 26 avril 1907.)

Mais lorsque l'entrepreneur a prévenu l'architecte et le propriétaire de l'infraction et a cependant passé outre, quelle va être sa responsabilité ?

Il faut distinguer la nature de l'infraction. S'agit-il d'une infraction à une loi de police et d'intérêt général ? Le propriétaire n'a pu décharger l'entre-

preneur de sa responsabilité, toute convention entre eux à ce sujet est nulle en conformité de l'article 6 du Code civil, et l'entrepreneur ne peut argumenter de sa propre faute pour s'exonérer à l'égard du propriétaire.

(Cf. *contra*: C. Lyon, 16 mars 1852, D. 52.2.39) (1).

Mais il peut s'agir d'une infraction à une loi n'intéressant que les particuliers, par exemple l'établissement de vues droites sur le voisin dans un mur mitoyen. L'ordre public n'étant pas intéressé, le propriétaire a pu s'entendre avec l'entrepreneur. Du reste, on peut transiger avec le voisin. Le propriétaire peut avoir envisagé cette éventualité. Il peut avoir conclu un accord avec lui. S'il donne ordre à l'entrepreneur de passer outre, ce dernier n'a qu'à exécuter son travail, sa responsabilité est à couvert, il ne commet plus aucune faute.

1. Cet arrêt vise le cas d'un arrêté municipal prescrivant que l'escalier d'un casino sera en pierres et l'édification de cet escalier en bois sur les ordres formels du propriétaire. Ce qui peut entrer dans le cas de prescriptions n'intéressant pas l'ordre public

## CONDUITS DE FUMÉE

C'est ici qu'il importe d'examiner incidemment une question d'espèce qui menace tout le monde du bâtiment de procès considérables : la question des poteries ferrugineuses et des poteries de terre cuite.

A Paris où les dangers d'incendie sont considérables par l'importance des agglomérations d'immeubles pouvant être atteints, le Préfet de police usant de ses pouvoirs municipaux est intervenu pour imposer certaines prescriptions aux constructeurs d'immeubles.

Un arrêté du 15 février 1881 a ainsi prescrit en même temps que les écartements et les dimensions minima des conduits de fumée l'emploi comme matière de la terre cuite.

Or les constructeurs employaient d'une façon courante la poterie ferrugineuse, mélange de plâtre et de mâchefer, et cette habitude était tellement invétérée que l'arrêté du 15 février 1881 resta presque

lettre morte et que la poterie ferrugineuse fut encore fréquemment employée.

Mais un arrêté du 25 novembre 1897 interdisant à nouveau l'emploi de la poterie ferrugineuse est venu bouleverser le monde du bâtiment.

Si la poterie ferrugineuse était défectueuse, si son emploi constituait en même temps qu'une contravention une malfaçon, les conséquences en pouvaient être incalculables pour le monde entier de la construction.

Tous les immeubles édifiés depuis des années pouvaient être le sujet de procès en responsabilité contre architectes et entrepreneurs.

Ce qui était le plus effrayant c'est qu'on ne savait si la prescription de dix ans s'appliquait, on craignait et des journaux spéciaux affirmaient que l'action du propriétaire basée sur une fraude durait trente ans (*Le Bâtiment*, juin 1904).

Les spécialistes posèrent la question sous deux aspects.

Les uns attaquèrent violemment les arrêtés préfectoraux comme illégaux et excédant les pouvoirs du préfet.

Ils faisaient remarquer que les arrêtés se trouvaient notamment en contradiction avec les dispositions du Code civil sur la mitoyenneté.

L'arrêté paraît en effet autoriser le propriétaire sous la seule condition d'observer ses prescriptions

à incorporer des conduits de fumée dans un mur mitoyen ; alors que l'article 662 du Code civil interdit de pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement sans le consentement du voisin ou sans avoir à son refus fait régler par expert les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage *ne soit pas nuisible aux droits de l'autre*.

Les autres sans discuter la valeur de l'arrêté préfectoral soutinrent que l'emploi de la poterie ferrugineuse ne constituait pas un vice de construction.

Le vice de construction est caractérisé par un manquement grave aux règles de l'art de bâtir. Or l'emploi de la poterie ferrugineuse est presque général et en tous cas beaucoup plus fréquent que celui de la terre cuite. Elle est donc préférée par les hommes de l'art.

Un vice de construction doit se manifester par des désordres, en l'espèce par des cassures, des crevasses, des infiltrations de fumée. Or le développement de la vente et de l'emploi de la poterie ferrugineuse n'est pas compatible avec des inconvénients graves.

La poterie dite ferrugineuse forme, disaient-ils encore, un amalgame résistant au feu et donnant au moulage des formes rectilignes parfaites, assurant la perfection des emboîtements, presque impossible à obtenir avec la terre cuite.

Dans les feux de cheminée la poterie de terre cuite éclate infailliblement, son emploi ne peut donc sur

ce point constituer un avantage sur aucun autre produit ni spécialement sur la poterie ferrugineuse.

Enfin une infraction à un arrêté préfectoral ne constitue pas d'une façon certaine un vice de construction.

La question ainsi soulevée et agitée parmi les spécialistes ne tarda pas à être posée au Tribunal de la Seine.

L'acquéreur d'un immeuble rue Mademoiselle, à la suite de crevasse dans un mur de refend nécessitant des sondages qui mirent à jour des conduits de fumée en poterie ferrugineuse, forma une demande en résolution de la vente.

Le Tribunal le 7 juillet 1904 rejeta la demande par un jugement longuement motivé où la question était nettement résolue dans le sens favorable aux intérêts des entrepreneurs et architectes.

En lisant les attendus du jugement il semble bien que la crainte de la répercussion économique ait influé en quelque partie sur la décision de la jurisprudence.

Voici en effet les plus importants attendus de cette décision :

« Attendu que l'expert constate et qu'il n'est pas  
« méconnu par les défendeurs que les conduits de  
« fumée dudit immeuble ont été établis en poterie  
« ferrugineuse ;

« Attendu que l'expert après avoir indiqué que la

« poterie ferrugineuse est un mélange de plâtre et de  
« mâchefer reconnaît que cette poterie a été très en  
« faveur autrefois ; mais émet l'avis que son emploi  
« depuis l'ordonnance de police de 1881 peut être  
« considéré comme un vice de construction et qu'à  
« la suite des ramonages successifs et de l'action du  
« feu le plâtre s'effrite peu à peu réduisant ainsi  
« l'épaisseur du conduit ;

« Attendu tout d'abord qu'il convient de remarquer  
« que l'immeuble appartient à la dame Leblanc de-  
« puis 1889 et que, depuis cette époque, aucun acci-  
« dent ou trouble d'aucune sorte imputable à la  
« poterie ferrugineuse ne s'est produit dans l'immeu-  
« ble litigieux ; que la dame Leblanc n'en établit  
« aucun à l'heure actuelle ; qu'à la vérité l'expert  
« constate l'existence d'une crevasse au cinquième  
« étage dans le mur de refend, crevasse qui a pu se  
« produire à la suite d'un feu de cheminée ; mais  
« qu'il n'établit aucune relation de cause à effet entre  
« ladite crevasse et l'emploi de la poterie dont il s'agit ;  
« que l'expérience des constructions démontre que  
« même les poteries en terre cuite éclatent fréquem-  
« ment sous l'action du feu ;

« Attendu que l'expert prétend, il est vrai, que le  
« ramonage réduit à ce point l'épaisseur de la poterie  
« ferrugineuse qu'elle devient presque nulle ;

« Mais attendu que cette allégation peu vraisem-  
« blable n'est appuyée d'aucun fait ; . . .

« Attendu enfin que l'expert invoque à l'appui de  
« son appréciation l'Ordonnance de police du 15 fé-  
« vrier 1881 qui proscrivait depuis lors l'emploi de la  
« poterie ferrugineuse.

« Mais attendu que sans rechercher si l'ordonnance  
« de police a été régulièrement prise, si elle ne cons-  
« titue pas un excès de pouvoir et si son inobserva-  
« tion peut entraîner une contravention punissable,  
« il n'est pas douteux que le fait de ne pas avoir  
« accompli les prescriptions préfectorales ne peut  
« constituer à lui seul et par lui-même un vice de  
« construction ;

« Qu'il ne faut pas oublier que d'après l'expert lui-  
« même ces poteries ont été employées et ont été  
« très en faveur pendant longtemps dans le bâtiment  
« à Paris ;

« Que rien ne démontre qu'elles ne soient pas en-  
« core employées aujourd'hui ; que cependant jamais  
« la Préfecture de police ne paraît avoir fait démolir  
« sous ce prétexte une partie d'un immeuble ;

« Qu'il faudrait, si la thèse de la demande était  
« admise, démolir un nombre considérable de tuyaux  
« de fumée et que tous les vendeurs et constructeurs  
« tomberaient sous le coup soit de l'article 1792,  
« soit sous celui de l'article 1641 s'ils n'étaient cou-  
« verts par la prescription... »

Cet attendu pour être le dernier n'en contient peut-

être pas moins la pensée intime du Tribunal et l'argument qui a déterminé sa décision.

Car il paraît malgré tout bien difficile d'admettre que les architectes et entrepreneurs qui construisent en violation directe d'une ordonnance de police intéressant la sécurité générale ne commettent pas une faute.

Quoi qu'il en soit, la question ne tarda pas à être tranchée par l'autorité judiciaire supérieure dans le même sens favorable au monde du bâtiment.

Appel ayant été relevé du jugement du 7 juillet 1904, la 2<sup>e</sup> Chambre de la Cour de Paris a confirmé par arrêt du 6 juillet 1905.

La Cour semble même poser en principe que le fait de contrevenir à une ordonnance de police ne constitue pas par lui-même un vice de construction.

En tous cas l'arrêt résout d'une façon très nette la difficulté soulevée par l'emploi des poteries ferrugineuses !

« Considérant que l'expert Dechau s'exprime ainsi  
« dans son rapport : « A notre avis l'emploi de la  
« poterie ferrugineuse peut être considéré comme un  
« vice de construction » ;

« Considérant que cet avis, qui n'est pas formulé  
« avec la rigueur d'une affirmation positive, n'est  
« corroboré par aucune constatation de fait ;

« Qu'il ne s'appuie que sur cette observation à  
« savoir : que par suite des ramonages successifs et

« sous l'action du feu, le plâtre s'effrite peu à peu,  
« réduisant ainsi l'épaisseur du conduit au point de  
« la rendre presque nulle au bout d'un certain nom-  
« bre d'années :

« Considérant que le temps pendant lequel l'épais-  
« seur du conduit reste normale étant ainsi indéter-  
« miné, l'observation de l'expert en l'admettant  
« comme acte ne peut avoir qu'une valeur tout à fait  
« relative ;

« Considérant qu'en fait l'appelante a acquis l'im-  
« meuble litigieux en 1889 et que pendant quatorze  
« années aucun tuyau de poterie ferrugineuse ne  
« paraît s'être fendu ;

« Qu'aucune constatation du rapport ne permet  
« d'affirmer que des crevasses se soient produites  
« dans les conduits de fumée ; que l'homme de l'art  
« se borne à dire qu'il a reconnu, dans un apparte-  
« ment au cinquième étage, l'existence d'une cre-  
« vasse dans le mur de refend ;

« Considérant que dans ces conditions il est dif-  
« ficile d'admettre que l'emploi de la poterie ferru-  
« gineuse très en faveur à une certaine époque puisse  
« constituer une infraction aux règles de l'art de  
« bâtir de nature à entraîner des désordres graves et  
« à rendre la chose vendue impropre à l'usage au-  
« quel elle était destinée ;

« Considérant qu'en réalité l'avis de l'expert est  
« presque uniquement basé sur ce fait que les inti-

« més ne se sont pas conformés aux prescriptions du  
« règlement préfectoral du 15 janvier 1881 ;

« Mais considérant à cet égard que c'est à bon droit  
« que les premiers juges ont déclaré que sans recher-  
« cher si l'ordonnance de police en question a été  
« régulièrement prise, si elle ne constitue pas un  
« excès de pouvoir et si son inobservation peut en-  
« traîner une contravention punissable, *il n'était pas*  
« *douteux que le fait de ne pas avoir accompli les*  
« *prescriptions préfectorales ne pouvait à lui seul et*  
« *par lui-même constituer un vice de construction.* »

Le principe ainsi posé par la Cour que l'inobservation d'une ordonnance de police non prescrite dans un simple intérêt municipal, mais dans un intérêt de sécurité pour diminuer les dangers d'incendie, ne constitue pas en soi un vice de construction nous paraît bien douteux.

Mais on comprend très bien que la jurisprudence ait hésité devant les faits et surtout devant les répercussions économiques considérables que pouvait avoir sa décision.

Mais cet arrêt est bien certainement de ceux qui font dire aux praticiens que la question de fait domine toujours la question de droit devant les Cours,

## APPAREILS DE CHAUFFAGE A COMBUSTION LENTE

Une question qui peut aussi trouver sa place ici, bien qu'elle doive plutôt être étudiée dans un travail sur les rapports des propriétaires et des locataires, c'est la question des accidents nombreux causés par les poêles à combustion lente. Le retentissement de certains accidents mortels de ces dernières années a particulièrement attiré l'attention sur ce sujet.

La première question qui se trouvait devoir être tranchée était de savoir si le locataire ne commettait pas une faute en employant ces appareils. Si leur emploi s'était généralisé à ce point que les locataires pouvaient prétendre qu'à moins de clause spéciale ils avaient tout loisir de se chauffer de la façon la plus courante, les propriétaires pouvaient pour la plupart répondre que leurs cheminées n'étaient pas destinées à cet usage, étant de construction ancienne.

La jurisprudence a été faite sur ce point très rapi-

dement, un groupement de propriétaires ayant soutenu jusqu'en Cassation l'un des procès.

La Cour de Paris par un arrêt du 9 novembre 1908 avait infirmé un jugement du Tribunal de la Seine et condamné un propriétaire à indemniser un locataire du préjudice résultant de l'intoxication causée par le mauvais fonctionnement d'une cheminée à laquelle un poêle à combustion lente a été adapté.

L'arrêt contient entre autres ces considérants :  
« Qu'en vain H... objecte que de B... s'est servi à  
« son insu d'une salamandre, qu'il ne prétend pas  
« du reste avoir été placée sans les précautions habituelles et plaide que si celui-ci s'était contenté  
« d'un foyer à combustion vive, la quantité d'acide  
« carbonique eût été insuffisante pour causer un ma-  
« laise sérieux ;

« Que l'usage des appareils à combustion lente,  
« sans que jusqu'ici on ait cru utile de construire  
« des cheminées particulières pour les recevoir, les  
« cheminées ordinaires en bon état paraissant devoir  
« fournir un tirage suffisant, s'est répandu notamment à Paris de telle sorte qu'aujourd'hui tout bailleur est tenu de prévoir que son locataire emploiera ce mode de chauffage et c'est à lui dès lors  
« qu'il appartient de l'interdire, s'il le juge convenable, sans que ce dernier ait à prendre l'initiative  
« pour se faire autoriser. »

Sur pourvoi basé sur la violation des articles 1721

et 1728 du Code civil, la Cour de cassation (Ch. des Req.) a rejeté par un arrêt du 26 juillet 1909 (*Gaz. des Trib.*, 17 novembre 1909) ainsi conçu :

« Attendu qu'il est déclaré par l'arrêt attaqué d'une  
« part qu'à Paris l'usage des appareils de chauffage  
« à combustion lente est très répandu et qu'on n'a  
« pas cru utile de construire des cheminées spécia-  
« les pour les recevoir, les cheminées ordinaires en  
« bon état paraissant devoir fournir un tirage suffi-  
« sant ; et d'autre part que le vice de construction  
« de la cheminée dans laquelle la salamandre était  
« installée a permis à l'oxyde de carbone de se ré-  
« pandre ; que le Tribunal n'avait pas à rechercher  
« si ladite cheminée était en état de recevoir le sys-  
« tème de chauffage que de B... a établi... ;

« Attendu qu'en décidant dans ces circonstances  
« que, bien qu'il n'eût pas été prévenu de l'emploi  
« dans les lieux loués d'un appareil de chauffage à  
« combustion lente, H... était tenu d'en prévoir l'ins-  
« tallation et de l'interdire s'il le jugeait convenable  
« et qu'en l'absence d'opposition de sa part à ce mode  
« de chauffage il devait réparer le préjudice souffert  
« par son locataire, la Cour de Paris, dont la déci-  
« sion est motivée, n'a violé aucun des articles de  
« loi visés au moyen. »

Entre propriétaires et locataires la question paraît donc définitivement tranchée.

Entre propriétaires et entrepreneurs elle ne sem-

ble pas l'avoir encore été; mais devoir l'être contre le propriétaire, dans presque tous les cas qui se présentent.

En effet il ne peut être question d'immeubles où l'emploi des poêles à combustion lente est prévu, car là il n'y aurait pas de question, la faute de l'entrepreneur étant certaine dès lors que l'intoxication ne se produirait pas par un cas fortuit.

Mais ces immeubles doivent être en bien petit nombre. La plupart contiennent des cheminées destinées au feu visible, les autres un chauffage central quelconque et presque tous les immeubles récents rentrent dans cette dernière catégorie.

On se trouvera donc devant un entrepreneur ayant édifié un immeuble avec des conduits de fumée destinés au chauffage à feu visible.

Si sa construction est suffisante pour ce mode de chauffage, comment lui faire grief de ce qu'elle ne suffît pas à l'autre mode de chauffage?

Il paraît impossible de lui appliquer le principe posé plus haut par la jurisprudence que le propriétaire a dû prévoir l'emploi des appareils à combustion lente par ses locataires à cause de leur emploi général, et de leur interdire par une clause spéciale.

Du moment que cette interdiction est loisible au propriétaire, l'entrepreneur ne peut savoir s'il n'en usera pas et ne saurait être rendu responsable de ce qui n'est qu'un oubli du propriétaire en louant.

C'est donc sur le propriétaire ou le locataire seul et ce d'après le bail qui les lie que paraît devoir retomber la responsabilité des accidents causés par l'emploi des appareils de chauffage à combustion lente dans des cheminées qui ne leur sont pas spécialement destinées.

## EXTINCTION DE LA RESPONSABILITÉ

Le premier cas où la responsabilité de l'entrepreneur se trouvera supprimée est celui d'un cas fortuit, de force majeure.

En effet, l'article 1148 qui est général et s'applique à toutes les obligations, stipule qu'il n'y a lieu à aucuns dommages-intérêts lorsque par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit le débiteur a été empêché de faire ce à quoi il était obligé ou a fait ce qui lui était interdit.

Ce texte s'applique aux obligations de l'entrepreneur à l'égard du propriétaire comme aux autres.

Lorsque la ruine partielle ou totale d'une construction se produit, si on établit que l'accident est dû à un cas fortuit, plus de responsabilité; de même si on établit que le vice de construction résulte d'un cas de force majeure.

Il n'existe pas de décision sur ce dernier point, mais la solution paraît s'imposer.

Chaque fois que l'entrepreneur établira qu'il n'a commis aucune faute et qu'un événement impossible à prévoir a surgi qui a mis en défaut sa prévoyance, on ne voit pas quel grief on pourrait lui faire et on a vu que pour engager sa responsabilité il est nécessaire qu'il existe une faute de sa part.

Seulement il faut qu'il y ait réellement force majeure, que le cas fortuit n'ait pu être prévu. Ainsi la Cour d'Amiens a estimé que l'entrepreneur était responsable de l'effondrement d'une toiture sous la chute de neige abondante lorsque cette chute n'était pas extraordinaire et dépassant la quantité pouvant être prévue dans le pays (C. Amiens, 20 mars 1897, *Journ. des Audiences d'Amiens*, 1897, page 247).

Dans le même sens la Cour de cassation estime que l'entrepreneur doit être responsable de la rupture de la canalisation par la gelée, éventualité qu'il devait prévoir.

(Cass., 16 janvier 1899, *Pand. franç. pér.*, 1900. 1.69.)

Deux questions assez graves sont nées de la crise ouvrière traversée par l'industrie et plus spécialement par l'industrie du bâtiment où depuis plusieurs années les grèves ont existé presque sans interruption et à l'état véritablement endémique.

C'est la question de la grève déjà étudiée et la question du sabotage toute nouvelle.

On ne peut les étudier ici, mais on peut voir la

répercussion qu'elles peuvent avoir sur la responsabilité des entrepreneurs.

Tout d'abord la grève n'a guère été invoquée par l'entrepreneur comme force majeure de nature à l'exonérer que dans les cas de retard. On ne trouve pas de décision sur des espèces où elle ait été invoquée comme cas fortuits pour excuser un vice de construction. On ne voit même pas comment elle pourrait l'être pratiquement. L'entrepreneur, si l'absence de certains ouvriers ne peut être suppléée, devra attendre leur retour pour exécuter son travail, sans quoi il commet une faute en le faisant exécuter par des ouvriers incapables. Si la grève, par l'arrêt du travail, a causé une défectuosité dans la construction, comme dans les murs en béton où le moindre arrêt dans le coulage produit une solution de continuité, l'entrepreneur doit faire refaire le travail, sinon il commet une faute.

On peut cependant théoriquement examiner dans quelles conditions la grève constitue un cas de force majeure.

En principe elle ne paraît pas devoir présenter le caractère de difficulté invincible qui est nécessaire. Elle cause au patron de très graves inconvénients, c'est pour lui une difficulté ; mais il peut la surmonter. Il est libre en effet de consentir aux grévistes les concessions demandées, et s'il ne croit pas devoir le faire, c'est lui seul qui doit en supporter toutes

les conséquences, non les tiers qui ont traité avec lui.

Cependant on peut distinguer certaines grèves qui constituent bien des obstacles insurmontables : les grèves générales où toute une corporation, où tous les ouvriers d'une ville cessent le travail. Le patron ne peut ni suppléer ses ouvriers en grève par d'autres, ni par des concessions faire reprendre le travail. Il faut aussi envisager la soudaineté de la grève ; dans bien des cas si on a pu prévoir la grève, le patron a commis une faute en ne prenant aucune mesure pour l'accomplissement de ses obligations.

Les grèves qui ont un but politique paraissent aussi ne pouvoir ni être entravées ni réduites par l'entrepreneur.

Ce principe a du reste été posé par la jurisprudence depuis longtemps. Un arrêt de la Cour de Rennes à l'occasion d'un capitaine de navire qui n'a pu décharger son navire en temps voulu par suite d'une grève des ouvriers du port, constate que la grève doit être considérée comme un cas de force majeure, lorsque par sa soudaineté et sa généralité elle a eu pour effet d'apporter un obstacle invincible à l'accomplissement de l'obligation (Rennes, 28 juin 1894, D. P. 95.2.214), et un jugement du Tribunal d'Hazebrouck au contraire, constatant que les grèves dans les charbonnages sont assez fréquentes pour que même générales on puisse les prévoir, refuse de

voir dans une grève un cas fortuit de nature à dégager le contractant de son obligation (Hazebrouck, 18 janvier 1870. D. P. 91.3.24).

La grève ne constitue donc pas le plus souvent un cas de force majeure, sauf quand elle présente certains caractères qui en font un obstacle invincible.

L'entrepreneur a un moyen de se décharger de toute responsabilité au sujet du retard, c'est de prévoir le cas de grève dans son contrat ; c'est du reste une clause qui est très fréquente dans les cahiers de charges de bâtiment.

Le sabotage qui est la dernière arme du mouvement ouvrier est assez récent et on ne trouve pas encore de jurisprudence sur la question. Peut-être aussi n'a-t-il pas été autant pratiqué qu'on aurait pu le croire par le bruit fait à son sujet. On sait qu'il s'agit d'une exécution volontairement défectueuse du travail par l'ouvrier pour amener le patron à composition.

S'il s'agissait d'une simple exécution défectueuse, la question se résoudrait très simplement. On trouve un texte précis, l'article 1797 qui dispose que l'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie. Ce texte pourrait fort bien du reste ne pas exister que la solution ne serait pas plus douteuse. L'entrepreneur qui est le mandataire du propriétaire répondrait la même chose de ses ouvriers dans les termes de l'article 1994 qui dit que le mandataire répond de

celui qu'il s'est substitué quand le pouvoir de substituer lui a été donné sans désignation d'une personne.

On pourrait encore lui faire l'application de l'article 1384 qui établit la responsabilité des maîtres et des commettants du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés. D'une manière comme de l'autre la responsabilité de l'entrepreneur est certaine.

Mais s'il s'agit comme dans le sabotage d'une exécution volontairement, systématiquement défectueuse, la question devient troublante.

Le commettant est responsable de ses préposés parce qu'il en a le libre choix. En matière de sabotage, manœuvre générale, pratiqué par tous les ouvriers d'une corporation sur des ordres d'un syndicat, il n'y a plus à incriminer le choix du patron. Il s'agit d'un fait général, non plus d'un fait particulier. D'autre part, la jurisprudence a depuis longtemps distingué entre les actes commis par le préposé dans l'exercice normal de ses fonctions et ceux qu'il commet pendant, mais pas dans l'accomplissement de ses fonctions. Est-ce que le sabotage ne peut être considéré ainsi ?

Cependant il est certain que le devoir de l'entrepreneur est de surveiller les travaux ; il commet donc une faute s'il ne voit pas et ne signale pas les actes de sabotage et n'y porte pas remède.

Il faudrait qu'il émette la prétention de faire sup-

porter au propriétaire le coût de la réfection pour que la question se trouve réellement posée.

Il semble bien que le propriétaire pourrait lui répondre aussi que le sabotage pour être un acte de force difficile à prévoir et à éviter n'en constitue pas moins un acte de ses préposés dans l'exercice des fonctions à eux conférées, puisque c'est justement leur tâche qu'ils accomplissent volontairement mal et qu'il en est responsable.

Il est donc à prévoir que la jurisprudence n'admettra pas le sabotage comme un cas fortuit de nature à dégager l'entrepreneur de sa responsabilité.

On voit que le nombre des cas où l'on admettra qu'une force majeure a libéré l'entrepreneur de sa responsabilité est fort limité.

Les conventions que l'entrepreneur a faites avec le propriétaire peuvent-elles plus souvent éteindre cette responsabilité ?

Ces conventions peuvent être très nombreuses, mais les plus importantes sont la réception des travaux et les conventions spéciales portant sur un vice de construction signalé par l'entrepreneur.

La réception des travaux n'exige aucune forme sacramentelle, c'est la prise de possession, la mise à la disposition du propriétaire des constructions, suivie de l'acceptation par ce dernier. Sous quelque forme que se produise cet accord de volontés, il est

valable et crée une situation de droit qui peut influencer sur la responsabilité de l'entrepreneur.

La réception des travaux n'a pas besoin d'être constatée par un écrit ni même par une formalité quelconque. Elle s'établit par tout fait de prise de possession effective. Elle peut être tacite et résulter de l'installation d'un locataire dans l'immeuble.

(Dans ce sens Seine, 8 juin 1907, *Gaz. des Trib.*, 20 septembre 1907; Seine, 13 février 1907, *Gaz. des Trib.*, 5 octobre 1907.)

Quel peut être l'effet de cette réception des travaux sur la responsabilité de l'entrepreneur ?

Si le propriétaire ne constate qu'après des malfaçons, des vices de construction, va-t-il encore pouvoir exercer son action contre l'entrepreneur ?

La réception des travaux et l'acceptation des comptes qui en résulte (car la vérification des mémoires lorsqu'il n'y a pas forfait qui traîne fort longtemps en pratique ne porte que sur des questions de vérification matérielle; mais le principe du compte à savoir le paiement au prix de série déterminé est arrêté) produisent évidemment un certain effet juridique.

L'entrepreneur a rempli les obligations qu'il avait contractées, il a effectué son ouvrage, il a livré la construction, il semble bien que par le fait de la réception des travaux toutes ses obligations se trouvent éteintes,

Toute la question est de savoir si sa responsabilité subsiste.

En ne la considérant pas comme dérivant d'une obligation résultant d'une clause tacite, mais d'un quasi-délit de l'entrepreneur, on est tenté de considérer que la livraison de la construction ne peut l'éteindre.

Il y a là une action distincte que toute personne possède pour obtenir réparation du préjudice que lui cause la faute d'un tiers qui n'est pas propre au contrat d'entreprise et qui doit exister même après que ce contrat a reçu son exécution.

L'article 1792 en créant une prescription de faute contre l'entrepreneur dans des circonstances spéciales paraît du reste bien considérer que l'action en responsabilité subsiste après la prise en possession, après la réception des travaux.

La jurisprudence adopte cette manière de voir, mais en considérant très sagement qu'il convient d'examiner les espèces et que dans certains cas les conditions de la réception des travaux limitent très étroitement l'action en responsabilité. Toutes les fois où la réception des travaux pourra être considérée comme une ratification de l'état de choses défectueux, on devra considérer la responsabilité de l'entrepreneur comme éteinte.

Dans ce sens jugé que l'entrepreneur ne saurait pour se dégager de toute responsabilité exciper de

la réception des travaux lorsqu'il s'agit de gros œuvres dont les vices n'avaient pu être connus lors de cette réception (Cass., 14 juin 1898, S. 1901.1.318). Jugé encore que le propriétaire qui a pris possession et payé le forfait n'est plus fondé à critiquer les changements apportés aux plans, mais qu'il peut se plaindre de vices cachés de construction qui se sont manifestés depuis la réception ou que des experts seuls auraient pu reconnaître (Amiens, 31 mai 1900, *Rec. Jurisp. Amiens*, 1900-120 ; Cf. Seine, 27 novembre 1907, *Gaz. des Trib.*, 6 mars 1908).

Une autre distinction qu'il y a également lieu de faire s'applique à la nature des vices de construction et à leur importance. Si les malfaçons signalées ne sont pas de nature à compromettre la conservation du bâtiment ou si elles ne constituent que de simples moins-values d'importance secondaire, le propriétaire ne sera plus fondé à réclamer et la responsabilité de l'entrepreneur sera dégagée par la réception des travaux (Dans ce sens, Seine, 27 novembre 1907, *Gaz. des Trib.*, 6 mars 1908).

De cette jurisprudence on peut dégager ce principe que la réception des travaux constitue une ratification par le propriétaire de tous les défauts ou changements qu'il a normalement pu constater et au sujet desquels il peut valablement décharger l'entrepreneur de sa responsabilité.

Nous allons voir en effet dans quelles limites le

propriétaire peut par un acte avec l'entrepreneur renoncer à ses actions.

Lorsque le propriétaire averti par l'architecte et l'entrepreneur du danger et du caractère vicieux d'une construction a décidé de passer outre et voulu l'achèvement des constructions dans des conditions défectueuses, leur responsabilité subsiste malgré les ordres du propriétaire dans le cas où la sécurité publique est menacée. On doit en effet considérer une pareille convention comme contraire à l'ordre public et par suite comme radicalement nulle. Le devoir de l'entrepreneur est de résister dans une pareille matière à la volonté du propriétaire.

Si au contraire la sécurité publique n'est pas intéressée, s'il s'agit simplement d'une gêne pour le propriétaire ou même pour le voisin, quels que soient la nature du défaut de construction et le préjudice du propriétaire, on ne voit pas pourquoi on laisserait subsister la responsabilité de l'entrepreneur dès lors que par une convention très claire le propriétaire a décidé en toute connaissance de cause de passer outre.

Et les mêmes raisons de fait et de droit conduisent à la même solution lorsque la convention entre le constructeur et le propriétaire est intervenue après l'achèvement des travaux.

La question paraît fort simple et il semble bien

qu'on ne puisse la trancher sur d'autres bases que celles que l'on vient d'indiquer.

Cependant des auteurs et la plus forte jurisprudence estiment que le constructeur a le devoir étroit, en raison de ses connaissances spéciales et des obligations particulières qu'elles lui créeraient, de résister au propriétaire quand celui-ci veut lui imposer un mode de construction vicieux ou des matériaux défectueux. Sa responsabilité reste donc engagée alors même qu'il établit qu'il n'a fait que suivre les instructions du propriétaire, son tort ayant été de les accepter quand il devait en connaître les inconvénients. Cette jurisprudence qui ne s'attache pas à distinguer si la sécurité publique est ou non en jeu est bien dure pour les entrepreneurs. Elle est curieuse aussi parce qu'elle considère le propriétaire comme une sorte de mineur, d'incapable avec qui on ne peut passer certaines conventions. Inspirée par cette idée qu'en laissant dans la pratique un libre champ aux conventions, on arriverait à des résultats extraordinaires qu'il importe d'éviter, cette jurisprudence ne paraît pas sérieusement fondée. La faute de l'entrepreneur n'est pas facile à discerner. Il attire l'attention du propriétaire sur le défaut et celui-ci lui donne l'ordre de passer outre. Vraiment la faute paraît plutôt du côté du propriétaire.

(Bourges, 13 août 1841, S. 42.2.73 ; Bastia, 7 mars 1854, D. 54.2.117 ; Bordeaux, 21 avril 1864, S. 64.2.219 ;

Paris, 25 février 1868, D. 68.2.160 ; Lyon, 6 juin 1874, D. 75.2.119 ; Cass., 23 octobre 1888, D. 89.1.90 ; Chambéry, 7 février 1889 ; *France Judiciaire*, 1889, p. 121 ; Cass., 16 juillet 1889, D. 1890.1.488.)

On estime cependant que lorsque le propriétaire est lui-même homme de l'art, qu'il possède aussi des connaissances spéciales le mettant à égalité avec le constructeur, la solution ne doit pas être la même et que le propriétaire peut alors valablement transiger avec son entrepreneur et dégager sa responsabilité en lui faisant exécuter des travaux sur des ordres formels. C'est donc que lorsqu'il n'a pas ses connaissances particulières, la jurisprudence considère le propriétaire comme atteint d'une incapacité partielle ? On se demande d'où, de quelle disposition législative peut bien résulter cette incapacité.

Comme la solution de la jurisprudence, malgré l'utilité pratique qu'elle peut présenter, conduit à des résultats d'une criante injustice, qu'elle peut donner cours à toute la mauvaise foi du propriétaire et que c'est un spectacle que l'intérêt supérieur du bien public peut seul amener à supporter de voir un particulier se jouer en justice de ses engagements écrits, la jurisprudence a créé la théorie de la faute partagée.

Lorsque le propriétaire a donné l'ordre d'exécuter des travaux en connaissant le vice de construction qui en résulterait, on estime qu'il a commis ainsi une

faute de nature à engager sa responsabilité. Seulement on estime aussi que l'entrepreneur, en ne s'opposant pas absolument aux ordres du propriétaire et en exécutant un travail qu'il savait devoir être défectueux, a lui aussi commis une faute engageant sa responsabilité. Et on partage dans une certaine quotité la réparation du préjudice entre le propriétaire et l'entrepreneur. C'est la justice du dos à dos.

(Dans ce sens Cass., 1<sup>er</sup> décembre 1808, D. 72.1.65.; Grenoble, 28 mars 1900, D. 1901.2.)

La dernière cause d'extinction de la responsabilité des entrepreneurs est la prescription. Il faut rappeler tout d'abord une longue controverse relative à la durée de la garantie et à la durée de l'action en responsabilité. Les auteurs se partageaient entre trois systèmes. Un petit nombre d'auteurs acceptaient le système des Cours d'Appel qui estimaient que le délai de dix ans depuis la réception des travaux est un délai unique après lequel tout est éteint, la garantie et l'action en responsabilité.

Le second système faisait une combinaison ingénieuse des deux articles 1792 et 2270 en disant que le premier de ces articles fixe le délai pendant lequel la garantie peut devenir effective, puis le second article fixe un second délai de dix ans pour l'exercice de l'action en responsabilité qui court de la découverte du vice de construction. Système plus ingénieux

que fondé, car rien dans les textes ne permet de donner cette solution.

Enfin un troisième système, que la pluralité des auteurs adoptaient, distinguait entre la garantie et l'action en responsabilité. La garantie ne pouvait avoir lieu en conformité des articles 1792 et 2270 que pour les vices apparaissant dans les dix ans de la réception des travaux ; mais l'action exercée par le propriétaire n'était soumise qu'à la prescription de droit commun des actions, soit trente ans.

Les Cours d'Appel avaient depuis longtemps adopté le premier système de l'extinction de l'action comme de la garantie à l'expiration des dix années, quand un arrêt des Chambres réunies de la Cour de Cassation est venu clore la discussion en confirmant la jurisprudence des Cours d'Appel (Cass., Ch. réunies, 2 août 1882, D. 83.1.5).

Cette solution dans la pratique ne présente pas d'inconvénient parce que les cas où les vices de construction n'auront pas apparu dès le début du délai de dix ans sont particulièrement rares ; mais théoriquement on peut envisager l'éventualité d'un vice de construction apparaissant à l'expiration du délai de dix ans, trop tard pour que le propriétaire puisse intenter son action (l'entrepreneur peut avoir changé de domicile, être décédé, ce qui nécessite des recherches assez longues). L'application de la prescription sera dans ce cas contraire au vœu du législateur et

à l'équité. La solution du nouveau Code civil italien paraît beaucoup plus élégante. L'article 1639 dispose en effet : « Que si dans les dix ans à compter  
« du jour de l'achèvement d'un ouvrage considérable  
« le bâtiment présente un évident danger de ruine  
« par défaut de construction ou vice du sol, l'archi-  
« tecte et l'entrepreneur sont responsables. L'action  
« doit être intentée dans les deux ans du jour où  
« s'est réalisé le cas sus-énoncé. »

Cependant depuis l'arrêt de 1882 tous les auteurs paraissent accepter en entier la théorie de la Cour de Cassation sans que la pratique paraisse en avoir révélé les inconvénients (1).

Ce délai de dix ans dans la législation romaine et dans les législations étrangères part de la terminaison des travaux, ce qui paraît logique. Mais le fait matériel de la terminaison des travaux peut ne plus être facile à établir et à dater que celui de la réception des travaux et le gros avantage à prendre la seconde date, c'est qu'à ce moment le propriétaire est mis certainement à même de vérifier les travaux, tandis qu'il peut ne pas être averti de leur terminaison.

C'est sans discussion de la réception des travaux que court le délai de dix ans. Mais la constatation

1. MM. Aubry et Rau dans leur édition de 1907 reviennent entièrement sur leur précédente opinion pour adopter complètement la théorie de la Cour de Cassation.

de cette réception peut donner lieu à des difficultés. Est-il nécessaire qu'un procès-verbal le constate ? Comment l'entrepreneur peut-il en faire la preuve ? Nous avons vu plus haut en examinant les effets de cette réception des travaux sur la responsabilité de l'entrepreneur que la jurisprudence admettait comme preuve tout fait indiquant la volonté de la part du propriétaire de prendre possession.

Enfin on peut se demander si c'est à l'entrepreneur à établir que la prescription lui est acquise ou s'il n'a qu'à l'opposer et si le propriétaire doit alors établir qu'elle n'est pas encourue. Un arrêt répond sur ce point conformément à l'opinion des auteurs que l'expiration du délai de dix ans constituant pour les architectes et les entrepreneurs un mode de libération, c'est à celui qui l'invoque d'en rapporter la preuve (Cass., 17 février 1896, D. 1896.1.176).

La jurisprudence a donné encore une autre solution où le délai de dix ans est considéré comme un mode spécial de libération aux entrepreneurs et architectes. Il a été jugé en effet que le délai de dix ans courait même pendant la minorité du propriétaire contrairement aux principes de la prescription (Paris, 20 juin 1857, D. 58.2.88).

A l'expiration d'une période de dix ans à compter de la réception des travaux, l'entrepreneur est donc définitivement libéré de toute garantie.

## LÉGISLATION

C'est un lieu commun de répéter que la propriété immobilière perd sans cesse de sa valeur et que le Code lui a réservé une place prépondérante dans les biens dont se composent les patrimoines qu'elle a perdus aujourd'hui, que le législateur moderne a dû et devra se préoccuper avant tout de la fortune mobilière.

Il n'en est pas moins vrai que la propriété immobilière, si son accroissement n'a pas été proportionnel à l'autre, s'est augmentée considérablement avec le progrès scientifique et industriel. On est passé dans les grandes villes de la maison surélevée de quelques étages pour aller bientôt au gratte-ciel américain : à la campagne, la ferme-école a remplacé le toit de chaume, et le moulin avec cylindres à vapeur le petit moulin à eau. De puissantes compagnies, les municipalités, l'Etat ont fait édifier un peu partout

des ouvrages d'art, des palais, des immeubles destinés au public, dont les prix de revient atteignent des chiffres inconnus jusqu'alors.

Partout les intérêts engagés dans la construction d'immeubles ont un caractère d'énormité qui les rapproche des intérêts engagés dans les grandes sociétés par actions et qui les rend pour le législateur aussi dignes d'attention. C'est ce qui explique la multiplicité croissante des questions soulevées par la responsabilité des entrepreneurs. On transige moins facilement quand le montant du litige est important. Les administrations aussi sont des plaideurs déterminés que n'effraie pas le prétoire.

On a cependant vu que presque toutes les questions soulevées par la responsabilité des entrepreneurs se peuvent ramener à quelques groupes assez simples à résoudre.

On a vu également que l'application du bon sens juridique, des principes essentiels du droit, devait largement suffire aux tribunaux pour trancher avec sûreté et équité toutes les questions qui se poseraient à eux.

Malgré tout, il paraît exister un certain malaise dans le monde des spécialistes comme dans la jurisprudence.

Là comme dans beaucoup d'autres cas on désirerait, semble-t-il, avoir une législation spéciale déterminant d'une manière assez étroite les limites où le

pouvoir d'appréciation des magistrats se puisse exercer.

On se demande à quoi il faut attribuer ce besoin très moderne de lois spéciales restreignant l'étendue de la jurisprudence ?

La magistrature moderne n'est certainement pas d'un niveau moral ou intellectuel moins élevé que l'ancienne ? Elle dépend plus ou moins, mais comme elle l'a fait à travers les âges, du gouvernement. Les conditions de recrutement viennent d'être soumises à des exigences nouvelles qui doivent donner plus de garantie de connaissances générales chez le magistrat. Les auxiliaires de justice, avocats et avoués, sont-ils inférieurs à leurs prédécesseurs ? Leurs connaissances théoriques sont vraisemblablement plus étendues et même plus approfondies si leurs connaissances pratiques peuvent être amoindries par leur grande hâte d'arriver qui, malheureusement, leur fait trop souvent fuir bientôt le stage tutélaire auprès d'un patron. Faut-il enfin penser que c'est la poussée rapide d'une foule peu instruite et inhabile à généraliser, habituée à voir ses souhaits se réaliser et la loi être plus l'expression de ses caprices que leur frein ?

Cependant quel mauvais système que celui des lois spéciales ! Sans parler de leur confection hâtive sur les données de gens de métier fort au courant des besoins d'une profession, mais fort peu des qualités propres à assurer l'application d'une législation,

ce qui parfois les mène à des dispositions entraînant des conséquences opposées à ce qu'ils pensaient, il y a tous les inconvénients qui ont toujours amené toutes les codifications à travers l'histoire.

Les lois s'ajoutent les unes aux autres pour se compléter et parfois elles se contrarient, dans des matières différentes elles donnent des décisions qui sont basées sur des principes juridiques diamétralement opposés et inadmissibles ensemble dans la même législation. Dans le domaine pratique la difficulté devient aussi bien vite insurmontable. Les recherches sont longues, pénibles et multiples, et pour avoir voulu créer des législations particulières accessibles aux profanes, on arrive à obtenir des lois que les praticiens et les jurisconsultes habiles sont seuls à pouvoir élucider.

N'importe, le fait est que le monde du bâtiment désire lui aussi sa loi spéciale et qu'il peut, pour l'obtenir, présenter des arguments d'une grande valeur : énormité des intérêts en cause ; hésitations de la jurisprudence sur nombre de questions ; modifications depuis un siècle des conditions du travail.

Il faut donc examiner ce que pourrait être cette loi spéciale régissant les rapports du propriétaire, de l'architecte et de l'entrepreneur au point de vue des responsabilités respectives.

On devra tout d'abord résoudre la question du fondement de cette responsabilité et pour cela définir

la nature du contrat qui unit ces trois personnes.

On a vu plus haut que la question se trouvait pour nous résolue pour l'entrepreneur, qu'il était bien inutile de considérer la vente de matériaux bruts qui peut exister puisqu'il s'agit de livrer en leur place quelque chose de façonné. L'entrepreneur loue au propriétaire ses services, il est payé à la tâche, à la pièce si l'on veut. Pour l'architecte, c'est encore plus certain. On définira donc le contrat un louage d'ouvrage et le premier article pourrait être rédigé ainsi :

#### ARTICLE PREMIER

« Tout contrat par lequel une personne s'engage  
« pour le compte d'une autre à effectuer ou faire  
« effectuer des travaux d'édification ou de réfection  
« d'immeubles, est un louage d'ouvrage sans qu'à  
« l'égard des tiers le maître puisse être considéré  
« comme un commettant. »

Il semble que si la nature du contrat a souvent prêté à la discussion et vaille d'être tranchée, le rôle respectif de l'architecte et de l'entrepreneur a plus souvent encore dans la pratique donné lieu à des controverses et à des décisions contradictoires, d'où nécessité de le définir.

L'architecte c'est le cerveau qui conçoit, l'intelligence qui dirige alors que les membres exécutent. Il doit se rendre compte de l'effet à atteindre, du but

désiré par le propriétaire et proportionner les efforts pour l'obtenir. Il sait presque seul à quoi tendent les plans qu'il établit. A lui de préparer une harmonieuse disposition des bâtiments, à lui de prévoir l'effet des lignes de l'édifice achevé, de ménager les commodités des locataires, de calculer la force des matériaux et leur résistance. Mais il lui incombe encore d'autres devoirs que ceux de pure intelligence. Il doit être le surveillant inquiet des intérêts du propriétaire dont il est le mandataire, le censeur vigilant des entrepreneurs et tenir fortement la main à l'exécution stricte de cahiers de charges ou de marchés dont il est le rédacteur. Même dans les plus modestes travaux d'entretien, son rôle de représentant des intérêts du propriétaire l'oblige à une constante surveillance.

A côté de lui, sous ses ordres, le rôle de l'entrepreneur est beaucoup effacé et sa modestie semble devoir singulièrement limiter sa responsabilité. Il exécute une tâche déterminée et son initiative ne peut apparaître que dans fort peu de cas pour se plier aussitôt devant la volonté de l'architecte. Mais il doit accomplir sa tâche non seulement honnêtement, loyalement, mais encore conformément aux règles d'un métier que l'on a pu traiter d'art.

L'article 1<sup>er</sup> de la loi réclamée pourrait donc se compléter par cette définition de l'architecte et de l'entrepreneur :

« L'architecte établit les plans, devis et marchés

« des travaux à effectuer et surveille l'exécution des obligations contractées par l'entrepreneur qui doit se conformer aux règles et usages de son métier. »

Ce premier article établit la nature du contrat mais indique aussi certaines des obligations incombant à l'une des parties, architecte ou entrepreneur. Il est donc logique de continuer à examiner pour les établir les obligations pouvant encore peser sur les mêmes parties et de laisser de côté momentanément les obligations du propriétaire lui-même. Il serait aisé de résoudre la question en prenant le titre des obligations et en reportant ici les principes du droit commun qui suffisent certainement à régler la matière ; mais puisque nous faisons une loi spéciale, il faut qu'elle soit complète et fasse table rase de tout le droit civil en le considérant comme inconnu, tout au moins pour partie.

Il faudra donc dire que les obligations des architectes et des entrepreneurs, étant des obligations de faire, se résoudront en dommages-intérêts.

Il faudra aussi noter que ces obligations étant synallagmatiques, la clause résolutoire en cas de non-exécution se trouve sous-entendue.

On pourrait ainsi reproduire tout le titre des obligations, aussi semble-t-il préférable de renvoyer au Code civil pour tout ce qu'il n'y a pas nécessité de régir par la loi spéciale et de s'arrêter seulement à ce qui est à la fois le sujet de cette thèse et la ques-

tion la plus caractérisée de celles que les spécialistes demandent au législateur de trancher, à la responsabilité des entrepreneurs et architectes.

Cette responsabilité doit avant tout s'appuyer sur un principe et le législateur ne peut laisser de côté et paraître ne pas voir le fondement sur lequel s'établit une disposition essentielle de la loi. On a déjà institué une discussion sur ce fondement qui ne paraît pouvoir être que la faute délictuelle de l'entrepreneur ou de l'architecte.

Il est probable que les spécialistes désireraient qu'une loi faite pour eux précise un peu la nature des cas où le Tribunal devra estimer qu'il y a faute. Mais comme cette méthode est dangereuse ! La liste est forcément incomplète, quelle que soit l'étendue qui lui est donnée et dans la pratique les Tribunaux sont plus gênés qu'aidés par les énumérations du législateur. Il est donc préférable que la loi établisse simplement que la responsabilité des entrepreneurs résultera d'une faute délictuelle commise par eux.

Il faut aussi prévoir les cas où un profane ne pourrait pas être incriminé ; mais où il existe au contraire une véritable faute pour un homme de l'art et indiquer que pour l'appréciation des faits le Tribunal devra tenir compte de cette qualité. On arrive ainsi à un texte très large :

« L'architecte et l'entrepreneur répondent de toutes les fautes qu'ils peuvent commettre dans l'exé-

« cution du contrat eu égard à leur qualité d'hommes  
« de l'art. »

Aussitôt la question qui se pose sur ce texte, c'est de déterminer la part de chacun.

L'article 1<sup>er</sup> en définissant le rôle respectif de l'architecte et de l'entrepreneur permet au Tribunal d'apprécier si la faute commise résulte d'un manquement de l'un ou de l'autre ou des deux.

Il est équitable et logique de ne faire porter à chacun que le poids de sa propre faute et de n'établir de solidarité entre eux que lorsqu'une faute commune en a fait des complices tacites ou volontaires.

« Chacun d'eux est responsable de sa propre faute  
« et il n'existera de solidarité qu'en cas de stipulation  
« ou de faute commune. »

Il semble nécessaire, si l'on veut autre chose qu'une modification et une addition au Code, de reproduire ici les dispositions des articles 1793, 1794, 1795, 1796 et 1797 du Code civil sans y apporter des modifications sérieuses.

Ces textes avec les deux articles plus haut proposés établissent les obligations des contractants entre eux, il convient de passer à l'examen de l'extinction de ces obligations, des conditions où architectes et entrepreneurs se pourront délier de leur responsabilité.

Il est actuellement un point fort discuté que la nouvelle loi devrait donc trancher. C'est de savoir si les

ordres du propriétaire dégagent la responsabilité de leurs commettants lorsque l'exécution de ces ordres entraîne des malfaçons ou des désordres dans l'immeuble. Les arguments en faveur des deux théories sont fort intéressants.

On soutient que le propriétaire qui n'est point lui-même un homme du métier ne peut exactement se rendre compte des conséquences de ses ordres, que les hommes de l'art doivent attirer son attention sur les dangers de ses décisions, et que même ceux qui savent où va les entraîner l'exécution défectueuse, doivent résister et se refuser à exécuter ses ordres.

On fait aussi remarquer que la sécurité publique, l'intérêt des tiers est en jeu et qu'il convient de réprimer des actes nuisibles, que des gens qui sacrifient à l'appât des bénéfices l'intérêt général, ne méritent aucune considération.

On donne enfin une raison de droit qui est que la loi ne sanctionne pas les conventions contraires à l'ordre et à la sûreté publique.

Par contre, on soutient qu'il est scandaleux de voir une partie se jouer de ses engagements en justice, renier sa parole en se retranchant derrière une incapacité peut-être prétendue, qu'il n'y a aucune raison pour considérer le propriétaire comme impropre *a priori* à se rendre compte des conséquences et risques de ses ordres.

Les deux théories contiennent une part de vérité.

S'il est équitable de permettre aux architectes et entrepreneurs de se couvrir des ordres formels donnés en connaissance de la situation par le propriétaire, il est de l'intérêt général de la sécurité publique qu'ils portent le poids de la faute qu'ils commettent s'ils passent outre sur ces ordres malgré le danger que leur exécution entraîne.

Il semble que la solution soit intermédiaire et que les ordres du propriétaire couvrent les entrepreneurs et architectes si aucun danger n'en peut résulter.

Le texte qui paraît aboutir à ce résultat serait le suivant :

« La responsabilité des architectes et entrepreneurs se trouve dégagée par les ordres formels et écrits du propriétaire, à moins que leur exécution ne mette en péril la sécurité de l'édifice et des tiers. Dans ce dernier cas, la responsabilité du propriétaire est engagée solidairement avec celle des architectes et entrepreneurs. »

Cette dernière disposition est en même temps qu'équitable fort juridique.

Il est bon, il est juste, que le propriétaire qui impose à ses employés l'exécution de travaux dans de mauvaises conditions porte le poids de la faute qu'il commet ainsi par avarice. C'est du reste l'application de la solidarité entre co-auteurs d'un délit, et il s'agit bien ici d'un véritable délit que l'édification d'un immeuble contrairement aux règles de l'art et sans tenir

compte du danger qu'il cause à la sécurité publique.

Si les ordres du propriétaire ont pu couvrir la responsabilité des entrepreneurs et architectes, la réception par lui des travaux va encore pouvoir dégager cette responsabilité.

La réception des travaux, qu'est-ce et comment tout d'abord la constater ?

Il est facile de savoir pour un objet mobilier quand le maître en a pris livraison, mais la réception des travaux qui est la livraison des immeubles paraît plus difficile à établir. C'est évidemment dans l'un et l'autre cas la prise de possession par le propriétaire. Il y a certainement en dehors de la mise à sa disposition un élément volontaire de sa part. On ne peut donc, sans créer des difficultés pratiques, introduire un formalisme dans un droit moderne rationaliste, et il faut s'en tenir à une formule indiquant l'idée qui présidera à la recherche de la preuve.

« La réception des travaux par le propriétaire  
« résulte de tout acte de sa part impliquant prise de  
« possession... »

Que va-t-il résulter de cette réception des travaux ?

C'est une acceptation par le propriétaire de l'édifice qu'on lui a construit dans son ensemble, c'est certain. Raisonnablement, c'est l'acceptation de tout ce que l'examen attentif d'un homme qui visite un immeuble neuf lui appartenant peut découvrir. C'est

la ratification de tout ce qui se voit, de tout ce qui est apparent. Et à partir de ce moment, il est juste de couvrir les entrepreneurs et architectes contre les retours de volonté résultant aussi bien des caprices que de la mauvaise foi du propriétaire. Il faut leur donner une sécurité absolue à ce sujet, car commence la période toujours difficile dans la pratique des règlements de compte. Au contraire il y a d'innombrables malfaçons qu'un homme de l'art seul peut découvrir, que l'usage seul révélera au propriétaire, il en est d'autres que rien ne révèle encore à aucun œil, qui avec le temps seulement apparaîtront, on ne peut dégager la responsabilité de ceux qui en sont coupables. On n'a pas à faire grief au propriétaire de ne les avoir pas vues puisqu'elles ne sont pas apparentes ou qu'un homme d'art expérimenté seul les aurait découvertes.

Mais en laissant ainsi suspendre sur la tête des entrepreneurs et architectes de lourdes responsabilités, il faut en fixer la durée.

Le délai de dix ans précédemment adopté a toujours paru suffisant et la seule controverse qu'il ait soulevée portait sur la nature des actions qu'il éteignait. Pour éviter qu'une nouvelle controverse puisse naître, le nouveau texte devrait indiquer que toutes actions seront éteintes à l'expiration du délai.

Dans ce cas, il peut paraître dur, si à l'expiration du délai de dix ans des malfaçons se produisent, que

le propriétaire n'ait pas le temps d'introduire sa demande. Il serait équitable dans ce cas de lui accorder un délai de grâce d'une ou deux années.

Texte proposé :

« Après réception des travaux, les entrepreneurs  
« et architectes ne sont plus responsables que des  
« vices non apparents ou de ceux qu'un homme de  
« l'art émérite pouvait seul constater. A l'expiration  
« du délai de dix ans à compter de cette réception,  
« toutes actions contre les mêmes sont éteintes, cepen-  
« dant si les vices venaient à se révéler dans la der-  
« nière année du délai, l'action pourrait être intentée  
« dans l'année à compter de leur découverte. »

Cette loi spéciale sur le bâtiment, après avoir ainsi déterminé la formation et le fonctionnement du contrat d'entreprise d'immeubles, devrait solutionner quelques questions pratiques qui préoccupent les gens de métier, mais qui sortent complètement de l'objet de ce travail.

En particulier, elle devrait modifier les conditions de forme nécessaires pour que le privilège de l'entrepreneur fonctionne.

Toute la corporation offre des victimes fréquentes aux spéculateurs qui font construire en grevant leur terrain, puis grève le tout au fur et à mesure que l'immeuble s'élève.

Quand le constructeur réclame son dû, ils sont radicalement insolvable. Il est certain que tant qu'exis-

tera la nécessité du constat contradictoire préalable, il en sera de même.

Il faut espérer que l'effort tenté pour une révision du Code civil aboutira et que nous serons dotés d'une législation complète suffisante pour qu'aucune loi spéciale ne soit réclamée par aucun corps de métier, même par les entrepreneurs.

---

Vu : le Président de la thèse  
**AMBROISE COLIN**

Vu : le Doyen,  
**P. CAUWÈS**

Vu et permis d'imprimer :  
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,  
**L. LIARD**

## BIBLIOGRAPHIE

- DAVID DE PENANRUM. — Les architectes... de leur responsabilité, 1892.
- HERMANT (Achille). — L'architecte moderne devant le Code civil.
- FRÉMY-LIGNEVILLE et PERRIQUET. — Traité de la législation des bâtiments, 1881.
- HAMONIE et BORDEREL. — Guide juridique et pratique des entrepreneurs de travaux privés dans leurs rapports avec l'architecte et le propriétaire, 1899.
- BOMPAIX. — Répertoire de jurisprudence à l'égard des architectes en matière de travaux particuliers, 1895.
- FRAISSINGEAUX. — De la responsabilité des architectes et des entrepreneurs. Thèse, 1887.
- BANCELIN. — De la durée de l'action en responsabilité contre les architectes et entrepreneurs, 1880.
- BENOIT-LÉVY. — De la prescription de l'action en responsabilité contre les architectes et entrepreneurs.
- MASSELIN. — Responsabilité des architectes, 1879.
- LEBLOND. — Responsabilité des architectes. Thèse, 1894.
- REULLIER. — Responsabilité des architectes. Thèse, 1888.
- AUNAY. — Étude sur la responsabilité des entrepreneurs, 1863.
- LEPAGE. — Lois des bâtiments, 1857.

SOURDAT. — Traité général de la responsabilité, 1902.

TESTOUD. — Durée de l'action en responsabilité des propriétaires contre les architectes et entrepreneurs.

— Revue critique de législation, 1880.

FABRE. — De la prescription de l'action en responsabilité contre les architectes, 1880.

DEROUE. — De la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur.

— Revue pratique de droit français, 1856.

DELAHAYE. — Code du bâtiment et de la propriété immobilière, 1873.

— Code des lois du bâtiment publié par la Société centrale des architectes, 1901.

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                         | Pages |
|---------------------------------------------------------|-------|
| Introduction. . . . .                                   | 1     |
| Historique . . . . .                                    | 5     |
| Exposé général. . . . .                                 | 8     |
| Fondement de la responsabilité. . . . .                 | 16    |
| Cas de responsabilité. . . . .                          | 24    |
| Vices du sol. . . . .                                   | 25    |
| Vices du plan . . . . .                                 | 30    |
| Vices des matériaux . . . . .                           | 35    |
| Malfaçons . . . . .                                     | 40    |
| Infractions aux lois de police et de voisinage. . . . . | 46    |
| Conduits de fumée. . . . .                              | 49    |
| Appareils de chauffage à combustion lente. . . . .      | 58    |
| Extinction de la responsabilité. . . . .                | 63    |
| Législation . . . . .                                   | 80    |
| Bibliographie . . . . .                                 | 95    |









